

Nadnevak izrade: 24. kolovoza 2021. g.

Oznaka elaborata: OE: 28/2021 – VJ

PROCJEMBENI ELABORAT

Naručitelj: Stečajna masa iza AGRO DOBRA d.o.o. Zagreb
OIB: 13191965689
Bleiweisova ulica 21
10 000 Zagreb

Svrha procjene: Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina radi stečajnog postupka.

Nekretnina: - čest.zem. 1045/3, upisana u ZU 745 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/3, upisana u PL 585 K.O. Zagradci), površine 960 m² prema podacima iz PL, odnosno 267 čhv prema podacima iz ZU,
- čest.zem. 80/4, upisana u ZU 608/A K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 80/4, upisana u PL 404 K.O. Vinski Vrh), površine 1.198 m² prema podacima iz PL, odnosno 333 čhv prema podacima iz ZU,
- čest.zem. 1045/2, upisana u ZU 744 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/2, upisana u PL 584 K.O. Zagradci), površine 964 m² prema podacima iz PL, odnosno 268 čhv prema podacima iz ZU,
- čest.zem. 61/6, upisana u ZU 850 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 61/6, upisana u PL 289 K.O. Vinski Vrh), površine 2.813 m² prema podacima iz PL, odnosno 782 čhv prema podacima iz ZU,
- čest.zem. 74/4, upisana u ZU 880 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 74/4, upisana u PL 435 K.O. Vinski Vrh), površine 2.333 m² prema podacima iz PL, odnosno 649 čhv prema podacima iz ZU,
- čest.zem. 29/4, upisana u ZU 1182 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 29/4, upisana u PL 575 K.O. Vinski Vrh), površine 34.309 m² prema podacima iz PL, odnosno 1.539 čhv prema podacima iz ZU.

Navedene se nekretnine nalaze unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak).

Nadnevak očevida: 20. kolovoza 2021. g.

Vrijedi do nadnevka: 20. kolovoza 2023. g., ukoliko se ne promijene odnosi na tržištu.

Tereti: Sukladno Izvatcima iz zemljišne knjige: ZU 745 K.O. Zagradci od 15.08.2021. g., ZU 608/A K.O. Vinski Vrh od 15.08.2021. g., ZU 744 K.O. Zagradci od 15.08.2021. g., ZU 850 K.O. Vinski Vrh od 15.08.2021. g., ZU 880 K.O. Vinski Vrh od 15.08.2021. g. i ZU 1182 K.O. Vinski Vrh od 15.08.2021. g.

Sadašnja uporaba: -

OBSTINATIO d.o.o.
Direktor: MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.

OBSTINATIO d.o.o.
Put Firula 29, SPLIT

SUDSKI VJEŠTAK:
MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.
Mladen Škomrlj
dipl.ing.građ.



SADRŽAJ:

| | |
|--|----------------|
| 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU | str. 3 |
| 2. SAŽETAK | str. 8 |
| 3. ZADATAK | str. 9 |
| 4. NALAZ | str. 11 |
| 5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA | str. 17 |
| 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA | str. 25 |
| 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA | str. 26 |
| 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA | str. 32 |
| 9. ZAKLJUČAK | str. 50 |
| 10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA | str. 51 |
| 11. UPORABA DOKUMENTA | str. 52 |
| 12. IZJAVA PROCJENITELJA | str. 53 |
| 13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA | str. 54 |
| 14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA | str. 55 |
| 15. IZVATCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE | str. 58 |
| 16. PRIJEPISI POSJEDOVNIH LISTOVA | str. 72 |
| 17. IZVODI IZ KATASTARSKOG PLANA | str. 78 |
| 18. LOKACIJSKE INFORMACIJE | str. 83 |

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

RJEŠENJE O IMENOVANJU – Obstintio d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-153/20
Split, 19. svibnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbi članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 23/16, 61/19), dana 19. svibnja 2020.

r i j e š i l a j e

- I. OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.
- II. Pravnoj osobi OBSTINATIO d.o.o. Split, odobrenje se izdaje na vrijeme od 4 (četiri) godine, a nakon tog vremena može biti ponovno produženo.

Obrazloženje

OBSTINATIO d.o.o. Split, Put Firula 29, je podnio zahtjev za ponovnim odobrenjem za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koje mu je već ranije izdano rješenjem broj 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016.

Svom zahtjevu je priložio izvod iz sudskog registra, rješenje ovog suda poslovni broj: 4 Su-210/16 od 13. svibnja 2016., Ugovor o radu, rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj: 4 Su-350/15 od 23. svibnja 2016., te policu osiguranja.

Nakon pribavljenih podataka propisanih odredbama članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, utvrđeno je da predmetno društvo ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.



PREDsjedNICA SUDA
Franka Buzov
Franka Buzov

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, temeljem odredbe članka 126. st. 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

O tome obavijest:

1. Obstinatio d.o.o., Put Firula 29, Split
2. Ministarstvo pravosuđa, RH.
3. Spis Su, ovdje



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSDJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-289/2020-10
Split, 26. lipnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Škomrlja, iz Splita, Put Firula 17, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, OIB: 53388657776, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., iz Splita, Put Firula 17, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina 15. svibnja 2020.

Podnositelj zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-350/2015 od 23. svibnja 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan.

Vještak je zahtjev za ponovno imenovanje dostavio 15. svibnja 2020. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u postupku imenovanja nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, te da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu neposredno ili preporučenom pošiljkom.

- DNA:1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web.stranice suda-ovdje

Dokument je elektronički potpisan:

BRUNO KLEIN

Vrijeme potpisivanja:

26-06-2020

12:09:39



DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

2.5.4.674*1300485231313734320324100304

L=SPLIT

OU=KLEIN

OU=BRUNO

CN=BRUNO KLEIN

Broj zapisa: 17897-1b369

Kontrolni broj: 005e4-9b7fb-827b5

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRUNO KLEIN, L=SPLIT, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, 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, **Županijski sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. SAŽETAK

| PODACI | UTVRĐENO |
|---|---|
| Zadatak: | Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina radi stečajnog postupka |
| Svrha: | Stečajni postupak |
| Osnovica za vrednovanje: | Tržišna vrijednost |
| Naručitelj procjene: | Stečajna masa iza AGRO DOBRA d.o.o. Zagreb OIB: 13191965689 Bleiweisova ulica 21 10 000 Zagreb |
| Adresa nekretnine: | Općina Netretić |
| Tip nekretnine: | - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE; ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE, - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE (dio čest.zem. 29/4 k.o. Vinski Vrh). |
| Katastarska općina: | Zagradci i Vinski Vrh |
| ZK uloži i zemljišno knjižne čestice: | - <u>ZU 745 K.O. Zagradci</u> : čest.zem. 1045/3, - <u>ZU 608/A K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 80/4, - <u>ZU 744 K.O. Zagradci</u> : čest.zem. 1045/2, - <u>ZU 850 K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 61/6, - <u>ZU 880 K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 74/4, - <u>ZU 1182 K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 29/4. |
| Katastarske čestice: | - <u>PL 585 K.O. Zagradci</u> : čest.zem. 1045/3, - <u>PL 404 K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 80/4, - <u>PL 584 K.O. Zagradci</u> : čest.zem. 1045/2, - <u>PL 289 K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 61/6, - <u>PL 435 K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 74/4, - <u>PL 575 K.O. Vinski Vrh</u> : čest.zem. 29/4. |
| Ukupna površina zemljišta prema podacima iz ZU (čhv): | 3.838 |
| Ukupna površina zemljišta prema podacima iz PL (m ²): | 42.577 |
| Ukupna tržišna vrijednost nekretnine prema ukupnoj površini iz PL (kn): | 2.280.000,00 |
| Dokumentacija o namjeni: | Ne |
| Prilaz javnoj površini: | Omogućen |
| Procjenitelj: | Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ. |

3. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja (Stečajna masa iza AGRO DOBRA d.o.o. Zagreb, OIB: 13191965689, Bleiweisova ulica 21, 10 000 Zagreb), pristupio sam na očevid dana 20. kolovoza 2021. godine, radi izrade ovog Procjemenog elaborata sa svrhom procjene tržišne vrijednosti navedenih nekretnina radi stečajnog postupka.

Lokacija:

Čest.zem. 1045/3, upisana u ZU 745 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/3, upisana u PL 585 K.O. Zagradci), površine 960 m² prema podacima iz PL, odnosno 267 čhv prema podacima iz ZU, čest.zem. 80/4, upisana u ZU 608/A K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 80/4, upisana u PL 404 K.O. Vinski Vrh), površine 1.198 m² prema podacima iz PL, odnosno 333 čhv prema podacima iz ZU, čest.zem. 1045/2, upisana u ZU 744 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/2, upisana u PL 584 K.O. Zagradci), površine 964 m² prema podacima iz PL, odnosno 268 čhv prema podacima iz ZU, čest.zem. 61/6, upisana u ZU 850 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 61/6, upisana u PL 289 K.O. Vinski Vrh), površine 2.813 m² prema podacima iz PL, odnosno 782 čhv prema podacima iz ZU, čest.zem. 74/4, upisana u ZU 880 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 74/4, upisana u PL 435 K.O. Vinski Vrh), površine 2.333 m² prema podacima iz PL, odnosno 649 čhv prema podacima iz ZU i čest.zem. 29/4, upisana u ZU 1182 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 29/4, upisana u PL 575 K.O. Vinski Vrh), površine 34.309 m² prema podacima iz PL, odnosno 1.539 čhv prema podacima iz ZU.

Navedene se nekretnine nalaze unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak).

Ukupna površina predmetnih nekretnina, sukladno podacima navedenima u ranije spomenutim PL, iznosi 42.577 m², dok ukupna površina predmetnih nekretnina, sukladno podacima navedenima u ranije spomenutim ZU, iznosi 3.838 čhv. Uknjiženo pravo vlasništva nad nekretninom i teretovnica vidljivo je u Izvadcima iz zemljišne knjige ZU 745 K.O. Zagradci, ZU 608/A K.O. Vinski Vrh, ZU 744 K.O. Zagradci, ZU 850 K.O. Vinski Vrh, ZU 880 K.O. Vinski Vrh i ZU 1182 K.O. Vinski Vrh, stanje na dan 15.08.2021. g.

Procjena vrijednosti nekretnina vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja, u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, a dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavna za procjenu vrijednosti nekretnine. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak (iznimno, u postupcima izvlaštenja i sl.).

Dan kakvoće: 20. kolovoza 2021. godine.

Dan vrednovanja: 20. kolovoza 2021. godine.

Od strane Naručitelja nije mi dostavljena nikakva projektna dokumentacija. Većina podataka navedena i korištena u ovom elaboratu dobivena je uvidom na samim nekretninama ili su procijenjeni iskustveno ili u usporedbi sa sličnim nekretninama.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.

Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija pribavljena na licu mjesta, a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr (katastar i izgled nekretnina), <https://oss.uredjenazemlja.hr> – vlasništvo, www.netretic.hr (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

4. NALAZ

Opis nekretnina:

Navedene se nekretnine, kako je već napomenjeno, nalaze unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak).

-1.) čest.zem. 1045/3, ZU 745 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/3, PL 585 K.O. Zagradci) u naravi predstavlja poljoprivredno/šumsko zemljište djelomično obraslo niskim i visokim raslinjem. Predmetna je čestica u Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 745 K.O. Zagradci, od 15.08.2021. g. označena kao pašnjak Jelaša u Jelaši površine 267 čhv, a u Posjedovnom listu, PL 585 K.O. Zagradci, od 16.07.2021. g. kao oranica površine 960 m². Među predmetne parcele sa sjeverne strane predstavlja makadamski put, dok međe predmetne parcele prema susjednim parcelama sa ostalih strana uglavnom nisu jasno vidljive. Predmetnoj se parceli pristupa spomenutim makadamskim putem sa sjeverne strane parcele. Konfiguracija terena je ravna, a čestica je pravilnog oblika. Prema PPU Općine Netretić, predmetna parcela nalazi se izvan granica građevinskog područja (dijelom u PŠ ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište, a dijelom u Š1 šuma gospodarske namjene). Posebnim propisima propisan je poseban režim korištenja prostora: osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz. Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

-2.) čest.zem. 80/4, ZU 608/A K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 80/4, PL 404 K.O. Vinski Vrh) u naravi predstavlja livadu obraslu niskim i visokim raslinjem. Predmetna je čestica u Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 608/A K.O. Vinski Vrh, od 15.08.2021. g. označena kao livada u Kučeru površine 333 čhv, a u Posjedovnom listu, PL 404 K.O. Vinski Vrh, od 16.07.2021. g. kao livada površine 1.198 m². Među predmetne parcele sa zapadne strane predstavlja asfaltirani put, sa južne strane živica, sa istočne strane rijeka, dok međe predmetne parcele prema susjednoj parceli sa sjeverne strane uglavnom nije jasno vidljiva. Predmetnoj se parceli pristupa spomenutim asfaltiranim putem sa zapadne strane parcele. Konfiguracija terena je ravna, a čestica je pravilnog oblika. Prema PPU Općine Netretić, predmetna parcela nalazi se izvan granica građevinskog područja. Posebnim propisima nije propisan poseban režim korištenja prostora. Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

-3.) čest.zem. 1045/2, ZU 744 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/2, PL 584 K.O. Zagradci) u naravi predstavlja poljoprivredno/šumsko zemljište djelomično obraslo niskim raslinjem. Predmetna je čestica u Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 744 K.O. Zagradci, od 15.08.2021. g. označena kao pašnjak Jelaša u Jelaši površine 268 čhv, a u Posjedovnom listu, PL 584 K.O. Zagradci, od 16.07.2021. g. kao oranica površine 964 m². Među predmetne parcele sa sjeverne strane predstavlja makadamski put, dok međe predmetne parcele prema susjednim parcelama sa ostalih strana uglavnom nisu jasno vidljive. Predmetnoj se parceli pristupa spomenutim makadamskim putem sa sjeverne strane parcele. Konfiguracija terena je ravna, a čestica je nepravilnog oblika. Prema PPU Općine Netretić, predmetna parcela nalazi se izvan granica građevinskog područja (PŠ ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište). Posebnim propisima propisan je poseban režim korištenja prostora: osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz. Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

-4.) čest.zem. 61/6, ZU 850 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 61/6, PL 289 K.O. Vinski Vrh) u naravi predstavlja livadu obraslu niskim i visokim raslinjem. Predmetna je čestica u Izvratku iz zemljišne knjige, ZU 850 K.O. Vinski Vrh, od 15.08.2021. g. označena kao livada pod cestom u Strahovnjaku površine 782 čhv, a u Posjedovnom listu, PL 289 K.O. Vinski Vrh, od 16.07.2021. g. kao livada površine 2.813 m². Među

predmetne parcele sa sjeveroistočne strane predstavlja makadamski put, dok međe predmetne parcele prema susjednim parcelama sa ostalih strana uglavnom nisu jasno vidljive. Predmetnoj se parceli pristupa spomenutim makadamskim putem sa sjeveroistočne strane parcele. Konfiguracija terena je u padu prema jugozapadu, a čestica je pravilnog oblika. Prema PPU Općine Netretić, predmetna parcela nalazi se izvan granica građevinskog područja (unutar povijesnog naselja). Posebnim propisima nije propisan poseban režim korištenja prostora. Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

-5.) čest.zem. 74/4, ZU 880 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 74/4, PL 435 K.O. Vinski Vrh) u naravi predstavlja oranicu obraslu niskim i visokim raslinjem. Predmetna je čestica u Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 880 K.O. Vinski Vrh, od 15.08.2021. g. označena kao oranica Strahovnjak površine 649 čhv, a u Posjedovnom listu, PL 435 K.O. Vinski Vrh, od 16.07.2021. g. kao oranica površine 2.333 m². Među predmetne parcele sa sjeverozapadne strane predstavlja metalna ograda autoceste, dok međe predmetne parcele prema susjednim parcelama sa ostalih strana uglavnom nisu jasno vidljive. Predmetnoj se parceli pristupa makadamskim putem sa jugoistočne strane parcele. Konfiguracija terena je ravna, a čestica je nepravilnog oblika. Prema PPU Općine Netretić, predmetna parcela nalazi se izvan granica građevinskog područja. Posebnim propisima nije propisan poseban režim korištenja prostora. Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja.

-6.) čest.zem. 29/4, ZU 1182 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 29/4, PL 575 K.O. Vinski Vrh) u naravi predstavlja pašnjak obrastao niskim i visokim raslinjem. Predmetna je čestica u Izvatku iz zemljišne knjige, ZU 1182 K.O. Vinski Vrh, od 15.08.2021. g. označena kao pašnjak pod starom cestom u Dražici površine 1.539 čhv, a u Posjedovnom listu, PL 575 K.O. Vinski Vrh, od 16.07.2021. g. kao pašnjak površine 17.045 m², oranica površine 11.509 m² i livada površine 5.755 m², ukupne površine 34.309 m². Među predmetne parcele sa sjeverne strane predstavlja asfaltirani put, dok međe predmetne parcele prema susjednim parcelama sa ostalih strana uglavnom nisu jasno vidljive. Predmetnoj se parceli pristupa spomenutim asfaltiranim putem sa sjeverne strane parcele. Konfiguracija terena u blagom je padu prema zapadu, a čestica je nepravilnog oblika. Prema PPU Općine Netretić, predmetna parcela nalazi se dijelom izvan granica građevinskog područja (u površini od 179 m²), a dijelom unutar površina izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene (u površini od 34.130 m²). Dio parcele koji se nalazi unutar površina izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene definiran je Urbanističkim planom uređenja Turističke zone Novigrad na Dobri („Glasnik općine Netretić“, broj 01/19). Posebnim propisima nije propisan poseban režim korištenja prostora. Za ovu česticu postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen.

Makrolokacija (položaj grada):

Procjenjivane nekretnine nalaze se u Općini Netretić. Netretić je općina u Hrvatskoj, u Karlovačkoj županiji, površine 116,00 km². Netretić je malo mjesto na brijegu iznad Pokuplja udaljenom 15-ak kilometara od Karlovca. Područje Općine Netretić spada u srednje Pokuplje. Netretić još nazivaju i drugim vratima Hrvatske jer kroz općinu prolaze povijesne ceste Karolina i Lujzijana te važni cestovni smjerovi prema moru ili unutrašnjosti Hrvatske i Sloveniji što daje veliku prednost razvoju trgovine, turizma i ukupnog gospodarstva općine. Prema popisu stanovništva iz 2001. g., u Općini Netretić žive 3.333 stanovnika. Općinska naselja Općina Netretić su: Baići, Bogovci, Brajakovo Brdo, Bukovje Netretićko, Culibrki, Donje Prilišće, Dubravci, Dubravčani, Goli Vrh Netretićki, Gornje Prilišće, Kolenovac, Kučevice, Kunići Ribnički, Ladešići, Lončar Brdo, Lonjgari, Maletići, Mali Modruš Potok, Mračin, Mrzljaki, Netretić, Novigrad na Dobri, Pavičići, Piščetke, Planina Kunička, Račak, Rešetarevo, Rosopajnik, Skupica, Srednje Prilišće, Straža, Tončići, Veliki Modruš Potok, Vinski Vrh, Vukova Gorica, Zaborsko Selo, Zagradci, Završje Netretićko. Stanovništvo je homogenog nacionalnog sastava s 99% Hrvata. Zadnjih godina osjeća se polagano povećanje broja stanovnika zbog bolje prometne povezanosti.



Netretić na zemljovidu Hrvatske

Mikrolokacija:

Procjenjivane nekretnine nalazi se unutar općinskih naselja Zagradci i Vinski Vrh.



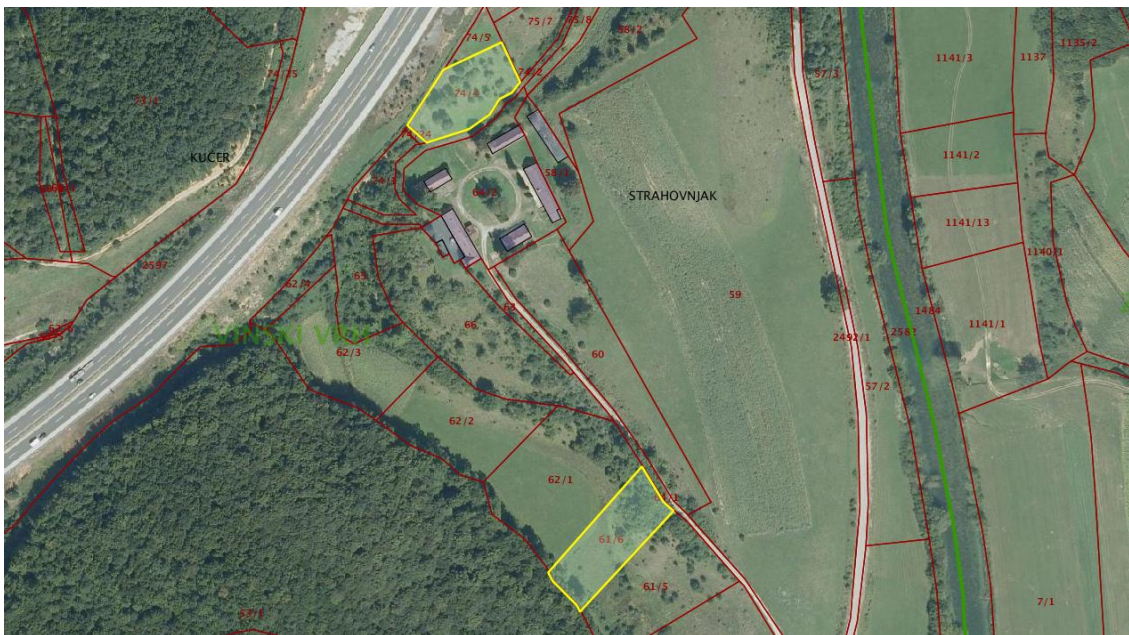
LOKACIJA TERENA, ŠIRE PODRUČJE (preuzeto sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>)



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE, k.č.z. 1045/2 i 1045/3 K.O. Zagradci (preuzeto sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>)



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE, k.č.z. 80/4 K.O. Vinski Vrh (preuzeto sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>)



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE, k.č.z. 61/6 i 74/4 K.O. Vinski Vrh (preuzeto sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>)



LOKACIJA TERENA, UŽE PODRUČJE, k.č.z. 29/4 K.O. Vinski Vrh (preuzeto sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

5.1. Zemljišna knjiga:

-1.) Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac:

K.O. Zagradci

ZK uložak: 745

Poduložak: -

Datum: 15.08.2021. g.

U Posjedovnici A upisano je:

| | | | | |
|---------|--------|-------------------------|---------------|----------------|
| 1. k.č. | 1045/3 | Pašnjak Jelaša u Jelaši | površina | 267 čhv |
| | | | ukupno | 267 čhv |

U Vlastovnici B upisano je:

| B Vlastovnica | | |
|------------------|--|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
| 1. | Suvlasnički dio: 2/20 IVŠIĆ BARA, ZAGRADCI 1 | |
| 2. | Suvlasnički dio: 2/20 IVŠIĆ JANKO, ILJEVIĆEVA 42, DUGA RESA | |
| 3. | Suvlasnički dio: 2/20 ŠTEDUL MARA, GORIŠKA CESTA 36, ADOVŠČINA | |
| 5. | Suvlasnički dio: 2/20 IVŠIĆ MARLIJA, OIB: 77972594470, FRANKOPANSKA B.B., DUGA RESA | |
| 6. | Suvlasnički dio: 10/20 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI B.B., NETRETIĆ | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a). | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 7. | Suvlasnički dio: 1/20 JAGLIĆ NADA, OIB: 11399314331, BUDROVCI 175/C, DRAGANIĆ | |
| 8. | Suvlasnički dio: 1/20 IVŠIĆ MIRO, OIB: 52799670591, ZAGRADCI 1, ZAGRADCI | |

U Teretovnici C upisano je:

| C Teretovnica | | | |
|------------------|---|-------|------------------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 1. | | | |
| 1.1 | PRIMLJ. 15. SRPNJA 1896. BROJ 1626 ODLUKA OD 13. SRPNJA 1896. NA TEMELJU NAGODE OD 31. PROSINCA 1895. BROJ 23105 UKNIŽUJE SE OVRŠNO PRAVO ZALOGA NA DIO NEPOKRETNOSTI PERE ŽUGČIĆA U A, ZA GLAVNICU OD 570 FOR. SA 6% ZAOSTALIH KAMATA I ZA TROŠAK OD 14 FOR. 75 N. I 10 FOR. 16 N. SVE U KORIST: VRANIĆ MARA KBR. 40 | | DRAŽBA POD C-2.1 |
| 2. | | | |
| 2.1 | PRIMLJ. 21. LISTOPADA 1896. BR. 2376 ODLUKA 21. LISTOPADA 1896. OVRŠNA DRAŽBA NEKRETNINA U A, RADI DUGA POD C 1.1. ZABILJEŽUJE SE. | | NA C-1.1 |
| 3. | | | |
| 3.1 | PRIMLJ. 18. STUDENOG 1896. BR. 2600 ODLUKA 18. STUDENOG 1896. NA TEMELJU OVIS. NAGODE OD 10. STUDENOG 1896. BR. 22034 UKNIŽUJE SE OVRŠNO PRAVO ZALOGA NA DIO NEPOKRETNOSTI PETRA ŽUGČIĆA U A, ZA GLAVNICU OD JEDNU STOTINU SEDAM FOR. SA 6% KAMATI OD 11. STUDENOG 1894. PA DO PLATEŽA RAČUNAJUĆ, ZATIM RADI SUDBENIH NA 12 FOR. USTANOVljenih TROŠKOVAH I TROŠKOVA OVE MOLBE NA 9 FOR. 91 NOV. OBREDJENIH, KAO ŠTO I RADI DALJINIH OVRŠNIH TROŠKOVAH NA KORIST: ČAVLOVIĆ PETAR, MALETIĆ | | |
| 4. | | | |
| 4.1 | PRIMLJ. 27. OŽUJKA 1897. BR. 791Z ODLUKA 28. OŽUJKA 1897. TEMELJEM OVIŠODNE URUČEBNICE OD 29. RUJNA 1896. BR. 18567 UKNIŽUJE SE PRAVO DOŽIVOTNOG UŽIVANJA 1/4 NEKRETNINA U A, MLDB. JAKOVA ŽUGČIĆA ZA KORIST: ŽUGČIĆ ROZA UDOVA | | |
| 5. | | | |
| 5.1 | PRIMLJ. 18. STUDENOG 1915. BROJ 1975/Z ODLUKA OD 09. VELJAČE 1916. BROJ 1399 GR. OS-227-1913 NA TEMELJU OVIŠODNE PRAVOMOLNE URUČEBNE ISPRAVE OD 29. PROSINCA 1914. BROJ 31660 GR. UKNIŽUJE SE PRAVO DOSMRTOG UŽIVANJA 1/4 DIJELA ŽUGČIĆ JOSIPA IZ ZAGRADCI 29 U A, ZA KORIST: ŽUGČIĆ MARA, PREUDATA JARNJEVIĆ, UDOVA, ZAGRADCI | | |
| 6. | | | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|----------------------------------|--|---------------|-----------|
| 6.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zalog na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 6 (10/20) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznom kamatom od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a), za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | 227.509,37 KN | |
| 2. Na suvlasnički dio: 6 (10/20) | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zalog na cjelokupni suvlasnički dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Novigrad na Dobri bb, Netretić u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznom kamatom od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |

-2.) Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac:

K.O. Vinski Vrh
ZK uložak: 608/A

Poduložak: -

Datum: 15.08.2021. g.

U Posjedovnici A upisano je:

| | | | | |
|---------|------|-----------------|---------------|----------------|
| 1. k.č. | 80/4 | Livada u Kučeru | površina | 333 čhv |
| | | | ukupno | 333 čhv |

U Vlastovnici B upisano je:

| B | |
|---|---|
| Vlastovnica | |
| Rbr. | Sadržaj upisa |
| 3. Vlasnički dio: 1/1 | |
| AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1. OZ-a). |
| 3.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1. OZ-a). |

U Teretovnici C upisano je:

| C | | | |
|-------------|---|--------------|-----------|
| Teretovnica | | | |
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zalogu na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: | 49.264,43 KN | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|--|---------------|-----------|
| RH, MINISTARSTVO FINACLIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | | | |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatom od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACLIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 3 | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovis. rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatom od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a), za korist: RH, MINISTARSTVO FINACLIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | 227.509,37 KN | |

-3.) Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac:

K.O. Zagradci
ZK uložak: 744

Poduložak: -

Datum: 15.08.2021. g.

U Posjedovnici A upisano je:

| | | | | |
|---------|--------|-------------------------|---------------|----------------|
| 1. k.č. | 1045/2 | Pašnjak Jelaša u Jelaši | površina | 268 čhv |
| | | | ukupno | 268 čhv |

U Vlastovnici B upisano je:

| B Vlastovnica | | |
|--|---|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
| 1. Vlasnički dio: 1/1 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI B.B., NETRETIĆ | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnosti smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnosti smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1 OZ-a). | |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnosti smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1 OZ-a). | |

U Teretovnici C upisano je:

| C Teretovnica | | | |
|------------------|--|-------|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 1. | | | |
| 1.1 | PRIMLJ. 22. LISTOPADA 1881. BR. 8509 ODLUKA OD 25. LISTOPADA 1881. UKNJIŽUJE SE PRAVO DOŽIVOTNOG UŽIVANJA NEKRETNINA U A, ZA KORIST: ŽUGČIĆ ROZA | | |
| 2. | | | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------------------|---|---------------|-----------|
| 2.1 | PRIMLJ. 18. STUDENOG 1915. BROJ 1975/2 ODLUKA OD 09. VELJAČE 1916. BROJ 1399 GR. OS-227-1913 NA TEMELJU OVOS. PRAVOMOĆNE URUČBENE ISPRAVE OD 29. PROSINCA 1914. BROJ 31680 GR. UKNJIŽUJE SE PRAVO DOSMRITNOG UŽIVANJA 1/4 DIELA U A, ZA KORIST: ŽUGČIĆ MARA, PREUDATA JARNJEVIĆ, UDOVA, ZAGRADCI | | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zalogu na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netreć, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope, zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamata od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamata od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a), za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | 227.509,37 KN | |

-4.) Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac:

K.O. Vinski Vrh

ZK uložak: 850

Poduložak: -

Datum: 15.08.2021. g.

U Posjedovnici A upisano je:

PRVI ODJELJAK:

1. k.č. 61/6

Livada pod cestom u Strahovnjaku površina

782 čhv

ukupno

782 čhv

DRUGI ODJELJAK:

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|------------|
| Zaprimljeno 06.04.2016.g. pod brojem Z-3111/2016 | | |
| 1.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, KLASA: UP/IO-612-08/11-06/0270 25.05.2011, Na temelju pravomoćnog rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 25. svibnja 2011. br. kl. UP-I- 612-08/11-06/0270 ur. br. 532-04-01-1/6-11-1, a na temelju čl. 12 st. 1 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99,151/03 i 157/03) i čl. 9. st. 1 Pravilnika o Registru kulturnih dobara R.H. (N.N. 37/01 i 04/08) zabilježuje se da je čkbr. 61/6 prostorna međa kulturnog dobra Gospodarskog kompleksa Strahovnjak u Vinskom Vrh u i to čkbr. 64/2 Dvorište u Strahovnjaku površine 1ral 39čhv upisane u zkul. 1160 k.o. Vinski Vrh. | čkbr. 61/6 |

U Vlastovnici B upisano je:

| B Vlastovnica | | |
|---|---|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
| 4. Suvlasnički dio: 1/6 BABIĆ JURAJ, ZAGRADCI 54 | | |
| 10. Suvlasnički dio: 5/6 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI B.B., NETRETIĆ | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi Eijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi Eijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

U Teretovnici C upisano je:

| C Teretovnica | | | |
|---------------------------------|---|---------------|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zalogu na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 10 (5/6) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na cjelokupni suvlasnički dio nekretnine Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Novigrad na Dobri bb, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznom kamatom od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |

-5.) Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac:

K.O. Vinski Vrh

ZK uložak: 880

Poduložak: -

Datum: 15.08.2021. g.

U Posjedovnici A upisano je:

| | | | | |
|---------|------|---------------------|---------------|----------------|
| 1. k.č. | 74/4 | Oranica Strahovnjak | površina | 649 čhv |
| | | | ukupno | 649 čhv |

U Vlastovnici B upisano je:

| B Vlastovnica | | |
|--|---|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
| 2. Vlasnički dio: 1/1 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi Eijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi Eijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

U Teretovnici C upisano je:

| C Teretovnica | | | |
|------------------|---|--------------|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zaloge na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netrečić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 2. | | | |

| C Teretovnica | | | |
|------------------|---|---------------|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope, zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznom kamatom od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |

-6.) Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac:

K.O. Vinski Vrh

ZK uložak: 1182

Poduložak: -

Datum: 15.08.2021. g.

U Posjedovnici A upisano je:

| | | | | | |
|---------|------|-------------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| 1. k.č. | 29/4 | Pašnjak pod starom cestom u Dražici | površina | 5 jutro | 1.539 čhv |
| | | | ukupno | 5 jutro | 1.539 čhv |

Primjedba: Pripis iz uložka 435

U Vlastovnici B upisano je:

| B Vlastovnica | | | |
|------------------|---|-------|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 AGRO DOBRA D.O.O. MBS 080537067, NOVIGRAD NA DOBRI BB, NETREČIĆ | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-6674/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-2072/11 od 08.11.2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 259. st. 2., OZ-a), uz naznaku da uknjižba založnog prava zaloge i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava zaloge i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ-a). | | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|-----------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 26.09.2012. broj Z-5588/12 Na temelju ovog rješenja o ovrši Ovr-1831/12 od 6. rujna 2012. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A ovrhovoditelja Srakočić Tome iz Duga Rese, Nasejse Roganac 59. | |

U Teretovnici C upisano je:

| C Teretovnica | | | |
|----------------------------------|---|---------------|-----------|
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zaloge na dio nekretnosti Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge. Netrešić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-6674/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-2072/11 od 08.11.2011., na nekretninama u A, uknjižuje se ovršno pravo zaloge, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 46.996,96 kuna, uz zakonsku zateznu kamatu pa do isplate uz zakonsku zateznu kamatu, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 253 OZ-a), za korist: ŠPEHAR VLADIMIR, M.VRHOVCA 5, KARLOVAC | 46.996,96 KN | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 28. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |
| 1. Na survlasnički dio: 1 | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 253. OZ-a), za korist: | 227.509,37 KN | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| | RH, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | | |

5.2. Katastar:

-1.) Prema e-Posjedovnom listu broj 585 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Karlovac, Odjel za katastar nekretnina Duga Resa, stanje na dan 16.07.2021. g.:

K.O. Zagradci

| | | | | |
|--------|--------|------------------------|------------------|--------------------------|
| k.č.z. | 1045/3 | Donje Topolje: Oranica | površina | 960 m ² |
| | | | sveukupno | 960 m² |

Posjednici:

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/10 | IVŠIĆ BARA, ZAGRADCI 1 (VLASNIK) | |
| 1/10 | IVŠIĆ JANKO, ILJEVIĆEVA 42, DUGA RESA (VLASNIK) | |
| 1/10 | ŠTEDUL MARA, GORIŠKA CESTA 36, AJDOVŠČINA (VLASNIK) | |
| 1/10 | IVŠIĆ DRAGA ROĐ.CVITAK, ZAGRADCI 1 (VLASNIK) | |
| 1/10 | IVŠIĆ MARIJA, FRANKOPANSKA BB, DUGA RESA (VLASNIK) | 77972594470 |
| 5/10 | AGRO DOBRA D.O.O., ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB (VLASNIK) | |

-2.) Prema e-Posjedovnom listu broj 404 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Karlovac, Odjel za katastar nekretnina Duga Resa, stanje na dan 16.07.2021. g.:

K.O. Vinski Vrh

| | | | | |
|--------|------|---------------|------------------|----------------------------|
| k.č.z. | 80/4 | Kućer: Livada | površina | 1.198 m ² |
| | | | sveukupno | 1.198 m² |

Posjednik:

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | AGRO DOBRA D.O.O., ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB (VLASNIK) | |

-3.) Prema e-Posjedovnom listu broj 584 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Karlovac, Odjel za katastar nekretnina Duga Resa, stanje na dan 16.07.2021. g.:

K.O. Zagradci

| | | | | |
|--------|--------|------------------------|------------------|--------------------------|
| k.č.z. | 1045/2 | Donje Topolje: Oranica | površina | 964 m ² |
| | | | sveukupno | 964 m² |

Posjednik:

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | AGRO DOBRA D.O.O., ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB (VLASNIK) | |

-4.) Prema e-Posjedovnom listu broj 289 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Karlovac, Odjel za katastar nekretnina Duga Resa, stanje na dan 16.07.2021. g.:

K.O. Vinski Vrh

| | | | | |
|--------|------|---------------------|------------------|----------------------------|
| k.č.z. | 61/6 | Strahovnjak: Livada | površina | 2.813 m ² |
| | | | sveukupno | 2.813 m² |

Posjednik:

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | BABIĆ JOSIP, ZAGRADCI 19 | |

-5.) Prema e-Posjedovnom listu broj 435 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Karlovac, Odjel za katastar nekretnina Duga Resa, stanje na dan 16.07.2021. g.:

K.O. Vinski Vrh

| | | | | |
|--------|------|----------------------|------------------|----------------------------|
| k.č.z. | 74/4 | Strahovnjak: Oranica | površina | 2.333 m ² |
| | | | sveukupno | 2.333 m² |

Posjednik:

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | VRĐUKA DRAGUTIN, JANKO, DUBROVAČKA 27, 47000 KARLOVAC | |

-6.) Prema e-Posjedovnom listu broj 575 izdanom od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Karlovac, Odjel za katastar nekretnina Duga Resa, stanje na dan 16.07.2021. g.:

K.O. Vinski Vrh

| | | | | |
|--------|------|---------------------|------------------|-----------------------------|
| k.č.z. | 29/4 | Ivino Brdo: Pašnjak | površina | 17.045 m ² |
| | | Ivino Brdo: Oranica | površina | 11.509 m ² |
| | | Ivino Brdo: Livada | površina | 5.755 m ² |
| | | | sveukupno | 34.309 m² |

Posjednik:

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | AGRO DOBRA D.O.O., NOVIGRAD NA DOBRI BB | |

5.3. Legalitet i napomene o nekretnini:

Legalitet: -

Usklađenost zemljišne knjige i katastra: Stanje nije usklađeno. S obzirom da su površine u spomenutim Izvatcima iz zemljišne knjige izraženi u mjeri jutro, odnosno čhv, kao relevantne površine čestica uzete su one površine koje su navedene u Prijepisima posjedovnih listova, stanje na dan 16.07.2021. g.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini: Nekretninama je omogućen pristup sa javnih prometnih površina.

Napomene o nekretnini:

Podaci o namjeni zemljišta preuzeti su iz Lokacijske informacije (KLASA: 350-05/21-10/000280; URBROJ: 2133/1-07-02/02-21-0003; Karlovac, 13.08.2021.) i Lokacijske informacije (KLASA: 350-05/21-10/000281; URBROJ: 2133/1-07-02/03-21-0003; Karlovac, 16.08.2021.), koje mi je izdao Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Karlovačke županije.

Predmetne nekretnine, kako je već napomenuto nalaze se u Općini Netretić, te su definirane Prostornim planom uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak).

Zemljišta prevladavajuće spadaju u četvrtu kategoriju zemljišta koja obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja i to 4.1.) poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

Jedino dio č.zem. 29/4 K.O. Vinski Vrh (onaj dio koji se nalazi unutar površina izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene, u površini od 34.130 m²) spada u prvu kategoriju zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Č.zem. 1045/2 i 1045/3 K.O. Zagradci spadaju u osobito vrijedan predjel – prirodni krajobraz.

Predmetne nekretnine nalazi se na lokaciji: Općina Netretić, 47271 Netretić, Karlovačka županija.

U neposrednoj blizini čestice ne postoje izvori buke i izvori zagađenja koji bi značajno odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi te negativno utjecali na vrijednost nekretnine.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Na kakvoću procjenjivane nekretnine utječu sljedeći parametri:

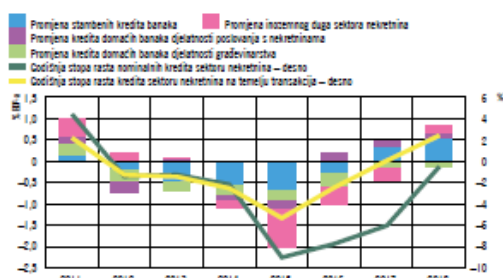
1. Vrsta naselja
2. Udaljenost od vitalnih gradskih ustanova
3. Opremljenost komunalnom infrastrukturom
4. Pogodnost zemljišta za građenje
5. Urbanistička privlačnost položaja
6. Uređenost i stanje okoliša
7. Povezanost s primarnim prometnicama
8. Mogućnost pristupa vozilom i kamionima
9. Traženost područja
10. Pristupačanost i mogućnost pronalaska položaja nekretnine
11. Priklučci na zemljištu
12. Makro i mikro lokacija
13. Površina zemljišta
14. Ponuda i potražnja na tržištu
15. Poslovne mogućnosti
16. Imovinsko pravna dokumentacija

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

* - preuzeto iz brošure „Financijska stabilnost“ (broj 20, godina 11, V. 2019.), izdavač: Hrvatska narodna banka, svibanj 2019.

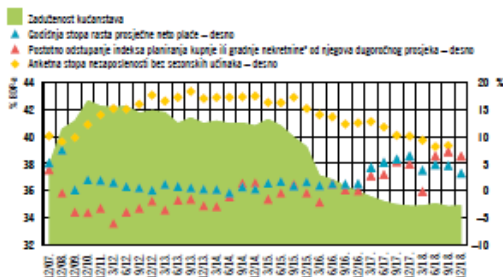
4. Nekretnine⁶

Slika 4.1. Dug sektora nekretnina blago je porastao



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te se temelje na podacima o transakcijama. U inozemni dug uključen je dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Izvor: HNB

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohoda i optimizima potrošača



* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u slijedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača. Izvor: OCJ, HNB

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u duhu.

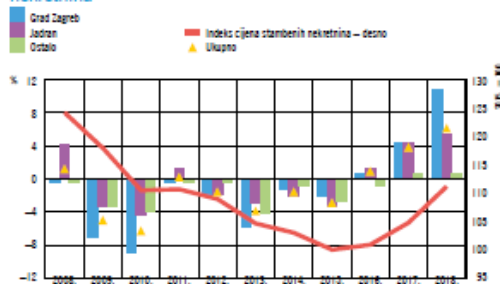
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu

⁶ U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

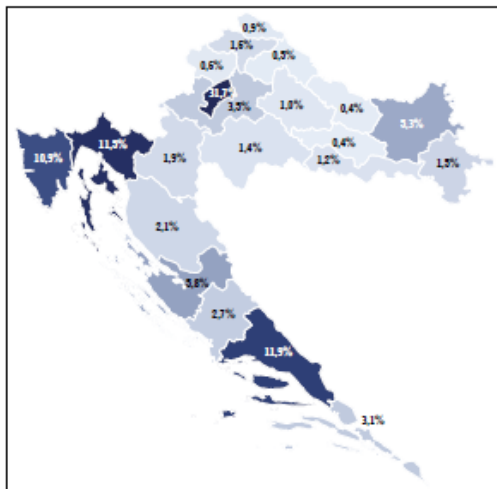
Opisani trendovi na tržištu nekretnina posljedica su povoljnoga makroekonomskog okruženja: povijesno niskih kamatnih stopa koje omogućuju jeftino zaduživanje, ali (Slika 4.7.) i povoljnih trendova na tržištu rada koji utječu na rast optimizma potro-

4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



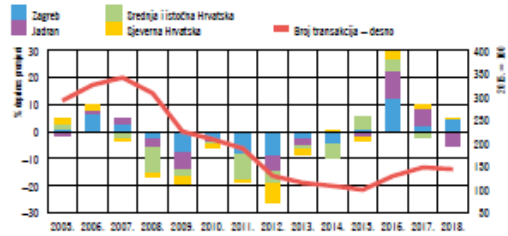
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Izvor: GZS

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: GZS (izračun HNB-a)

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

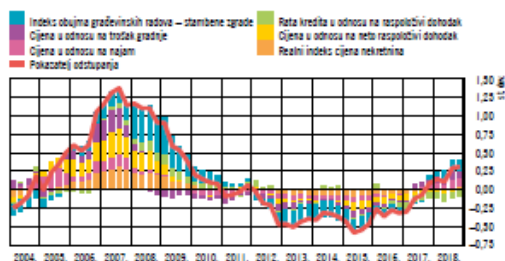


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina, Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-severnu, Špiljsko-dalmatinsku, Splitsko-tursku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-bilogorsku, Virovitičko-pograđsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Petuško-slavonsku, Primorsko-goransku, Šibensko-nenjačinsku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju. Izvor: GZS (izračun HNB-a)

šača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okruženju niskih kamatnih stopa. Naime, u trenutnim uvjetima dosad najnižih kamatnih stopa na domaćem bankovnom tržištu i nakon negativnih iskustava na tržištu kapitala višak se sredstava umjesto u depozite ili vrijednosne papire usmjerava na tržište nekretnina. Pozitivan impuls rastu cijena, iako ne presudan, svakako daje i izmjena Zakona o porezu na promet nekretnina, kojim je smanjena stopa poreza na promet nekretnina s 4% na 3%, za sve ugovore sklopljene nakon početka 2019.

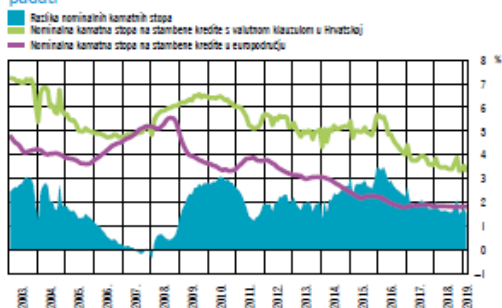
Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamentata



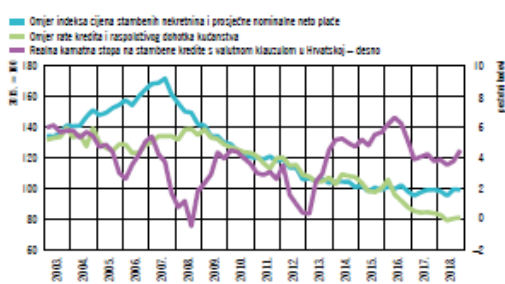
Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZ (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Izvori: ECB; HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (lajza se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvori: DZ (izračun HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamentata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina⁷ blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi⁸, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima⁹. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

⁷ Mjerenom omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

⁸ Draženović, I., Kunovac, M. i Pripušić, D. (2018.): *Dynamics and Determinants of Emigration: The Case of Croatia and Experience of New EU Member States*, Public Sector Economics, 4(42), str. 415 – 447

⁹ Od početka 2018. Odlukom HNB-a uvedeni su stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita, a bankama je početkom 2019. preporučeno da te kriterije primjenjuju i za nestambene kredite koji se odobravaju na pet ili više godina (vidi Poglavlje 8. Instrumenti makrobitnetne politike).

Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita

Subvencioniranje stambenih kredita¹ mjera je pomoći Vlade Republike Hrvatske koja se primjenjuje od 2017., a kojom se olakšava problem stambenog zbrinjavanja građana mlađih od 45 godina koji nemaju u vlasništvu nekretninu prikladnu za dugoročno rješavanje stambenog pitanja² kroz subvenciju otplate dijela stambenoga kredita. Prema Vladi Republike Hrvatske svrha je programa poticanje demografske obnove društva, urbana regeneracija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Program subvencioniranja odnosi se na stambene kredite koji se odobravaju za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, u iznosu do najviše 1500 eura po metru kvadratnom u kunskoj protuvrijednosti. Ukupan iznos stambenoga kredita koji se subvencionira ograničen je do najviše 100.000 eura. Iznos po metru kvadratnom i ukupni iznos stambenoga kredita mogu biti i veći, no u tom slučaju razlika se ne subvencionira. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Inicijalni rok subvencije kredita ugovorenih tijekom 2017. iznosi četiri godine, a taj je rok produžen na pet godina za kredite koji su ugovoreni tijekom 2018. Rok se može dodatno produžiti za dvije godine za svako živorođeno odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.³ Također, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja, dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.⁴

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku teksta: APN) zadužena je za provedbu programa. Subvencije su odobrene u 2017. i 2018., a nastavak provedbe programa planira se do kraja 2020. godine. Podaci o provedbi programa subvencioniranja APN-a pokazuju da je broj odobrenih subvencija porastao s 2314 u 2017. na 2972 u 2018. godini (Slika 1.), odnosno za 28% (što ukupno čini 5286 odobrenih subvencija). Pritom u obje godine prevladavaju odobrene subvencije za kupnju stana.

Kada je riječ o ukupnom odobrenom iznosu subvencioniranja u cjelokupnom razdoblju isplate subvencije, on se smanjio s ukupno 178 mil.

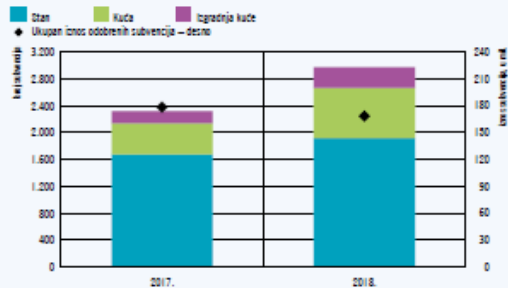
1 Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 65/2017. i 61/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 76/2017.).

2 Subvencija se može odobriti građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenoga kredita koje utvrđuje kreditna institucija, a koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život koju prodaje veći stan ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

3 Prema Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita upućenih na javno savjetovanje tijekom 2019. rok subvencioniranja od jeseni 2019. dodatno bi se produžio za jednu godinu po svakom djetetu koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenoga kredita nije starije od 18 godina.

4 Za subvencije ugovorene tijekom 2017. produženje roka otplate kredita iznosilo je godinu dana.

Slika 1. Odobrene subvencije prema namjeni kreditiranja i ukupan iznos

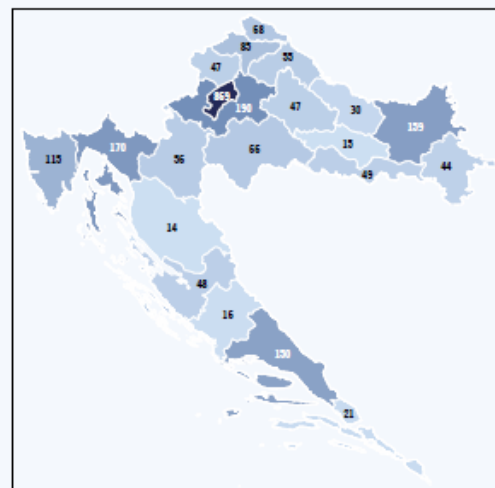


Izvor: APN

kuna u 2017. na 168 mil. kuna u 2018. Smanjenje ukupnoga ugovorenog iznosa subvencija u 2018., unatoč zamjetnom povećanju broja odobrenih subvencija i godinu dana produljenom trajanju isplate subvencija, rezultat je promjena u pravilima koja definiraju visinu isplaćene subvencije.

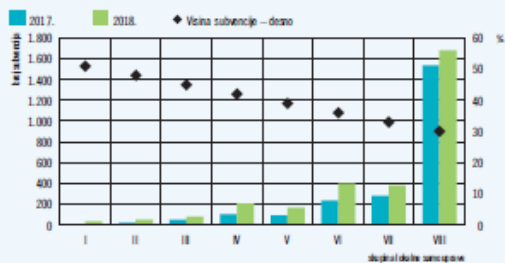
U 2017. godini visina subvencije ograničena je na polovinu mjesečnih obroka otplate kredita na cijelom području Republike Hrvatske. Stoga je u programu subvencioniranja očekivano dominirao Grad Zagreb u broju (Slika 2.) i iznosu odobrenih subvencija, u apsolutnim iznosima kao i prilagođenima za broj stanovnika. Izmjenama i dopunama Zakona o

Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



Izvor: APN

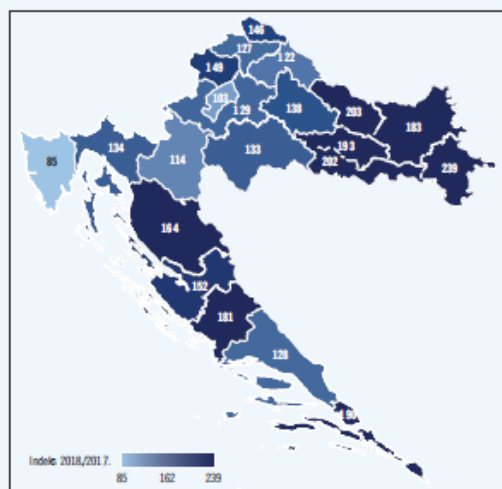
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



Napomena: Prikazana je visina subvencije za razdoblje 2018. – 2020. Razvijenost je određena Odlukom o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti.
Izvor: APN

subvencioniranju stambenih kredita tijekom 2018. izmijenjen je članak o načinu subvencioniranja kredita (članak 11.) te u 2018. i idućim godinama visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti jedinica lokalne samouprave⁵ na kojima se nekretnina kupuje odnosno gradi. Indeks razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave temelji se na prosječnom dohotku i primanjima po stanovniku, stopi nezaposlenosti, općem

Slika 4. Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita (2018. u odnosu na 2017., mjereno indeksom)

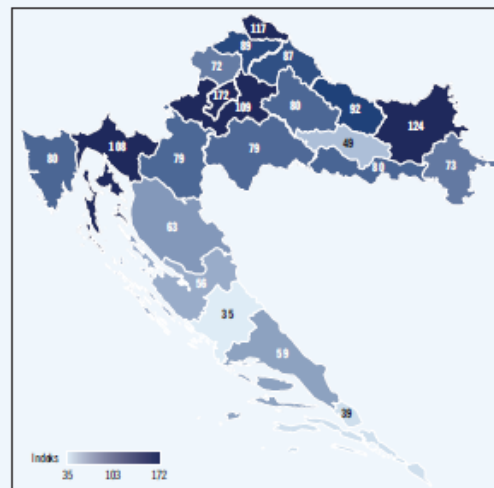


Izvor: APN

⁵ Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN, br. 132/2017.)

⁶ Uredba o indeksu razvijenosti (NN, br. 131/2017.)

Slika 5. Indeks ukupnog broja subvencija u 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika



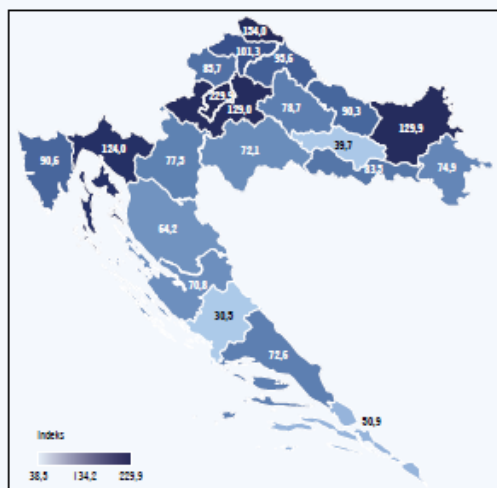
Napomena: Indeks je izračunat kao omjer prosječnog broja subvencija po stanovniku u pojedinoj županiji i prosječnog broja subvencija po stanovniku u RH.
Izvor: APN

kretanju stanovništva, stupnju obrazovanosti i indeksu starenja.⁶ Iznosi subvencije u 2018. i idućim godinama kreću se od 30% za iznadprosječno razvijene do 51% iznosa mjesečnih obroka otplate kredita za ispodprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

Nakon usvajanja ovih zakonskih izmjena istočna Hrvatska i Lika, kao regije s najmanjim indeksom razvijenosti, zabilježile su najznačajniji postotni porast broja subvencioniranih kredita (Slika 4.). Također, značajan porast subvencioniranih kredita ostvaren je u 2018. i u pojedinim dijelovima Primorja, gdje je tijekom 2017. plasman subvencioniranih kredita bio izrazito nizak (dijelovi Šibensko-kninske i Dubrovačko-neretvanske županije). Unatoč usvajanju ovih zakonskih izmjena, broj odobrenih subvencioniranih kredita i dalje je zamjetno najviši u onim jedinicama lokalne samouprave koje su najrazvijenije, iako se udio odobrenih subvencija u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u ukupno odobrenim subvencioniranim kreditima smanjio za 10 postotnih bodova (Slika 4.).

Sveukupno gledano, ukupan broj odobrenih subvencioniranih kredita tijekom 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika u pojedinim županijama, pokazuje da je u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji, Primorsko-goranskoj, Međimurskoj i Osječko-baranjskoj županiji odobren iznadprosječan broj subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 5.). Županije srednje i istočne Hrvatske i Istra blago zaostaju za

Slika 6. Ukupan iznos subvencija odobrenih u 2017. i 2018., prilagođen za broj stanovnika



Napomena: Indeks je izračunat kao omjer ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u pojedinoj županiji i ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u RH.
Izvor: APN

prosjekom odobrenih subvencioniranih kredita po broju stanovnika. S druge strane, broj odobrenih subvencioniranih kredita po stanovniku u Dalmaciji zamjetno je niži od prosjeka zabilježenog u ostatku Hrvatske s obzirom na to da je od ukupnog broja kredita odobrenih u programu subvencioniranja desetina odobrena u Dalmaciji. Nasuprot tome, podaci o broju prodanih nekretnina (vidi Poglavlje 3. Nekretnine) pokazuju da je oko trećine svih prodanih nekretnina u Hrvatskoj u 2018. bilo locirano u Dalmaciji (vidi Poglavlje 3. Nekretnine, Slika 4.4.). Stoga se malen broj odobrenih subvencija vjerojatno može objasniti činjenicom da su u Dalmaciji kretanja na tržištu nekretnina uvelike određena turističkom aktivnošću.

Naposlijetku, analiza ukupnih odobrenih iznosa subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 6.) tijekom obje godine trajanja programa (2017. i 2018.) pokazuje istu dinamiku kao broj subvencioniranih kredita te da je najviše sredstava usmjereno prema Gradu Zagrebu. Ipak, zbog izmjena u visini subvencije, koja je od 2018. obrnuto proporcionalno povezana s razvijenošću jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednačenost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

8.1. Tržišna vrijednost nekretnina

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjeni je 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.

POJAŠNJENJE KORIŠTENE METODE PROCJENE – sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje svih ključnih značajki koje korištena metoda ili metode mogu dati. U slučaju kada se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe samo za potporu i/ili provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u cijelosti u obzir postojeće uobičajeno postupanje u poslovnom prometu, te druge okolnosti pojedinog slučaja, a posebno u odnosu na raspoložive podatke vezane za predmetnu nekretninu.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji i prikupljenim podacima.

Obrazloženje za odabir korištene metode: Temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) preporuča se poredbena metoda za procjenu nekretnina uz uvjet da se dobiju najmanje tri kupoprodajne cijene iz zbirke kupoprodajnih cijena ili tri kupoprodajna ugovora koja svojim značajkama i položajem mogu biti poredbena.

Poredbena metoda u prvom je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Izračun se vrši prema usporednim podacima za slične nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja „baza podataka eNekretnine“ s tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

8.2. Prikaz i analiza podataka za građevinsko zemljište ugostiteljsko turističke namjene

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom

u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

| OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE | | | | | |
|------------------------------------|-------------------|--|------------------------|---|------------|
| Čestica | Datum vrednovanja | Površina (m ²) | Mjera građ. korištenja | Namjena | Kategorija |
| Dio č.zem. 29/4 K.O. Vinski Vrh | 20.08.2021. g. | Ukupna površina: 34.130 m ² | 1,0 | Promatramo kao građevinsko zemljište ugostiteljsko turističke namjene | I. |

Tablica 1: Podaci o poredbenim zemljištima

| R. broj | Čest.zem. | K.O. | Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²) | Kupoprodaj na cijena (kn/m ²) | Nadnevak sklapanja kupop. ugovora | Vrsta građ. korištenja (namjena) | Mjera građ. korištenja (k _u) | Kategorija zemljišta | Status podataka | Napomena |
|---------|---------------|------------|--|---|-----------------------------------|---|--|----------------------|----------------------|----------|
| 1. | k.č.z. 41 | Vinski Vrh | 2.938,00 | 82,37 | 04.09.2019. (7) | UPU Novigrad na Dobri, ugostiteljsko - turistička namjena | 1,2 | I | Provedena evaluacija | |
| 2. | k.č.z. 1080/1 | Zagradci | 248,00 | 56,45 | 21.09.2020. | PPUO Netretić, stambena namjena | 1,2 | I | Preuzeto od PU | |
| 3. | k.č.z. 1140/3 | Lišnica | 460,37 | 80,72 | 27.11.2019. | PPUO Netretić, stambena namjena | 1,2 | I | Preuzeto od PU | |

* - izvor poredbenih nekretnina: kupoprodajni ugovori iz baze podataka „eNekretnine“.

ISKLUČIVANJE NEKRETNINA: Sve nesamostalne površine s obzirom na veličinu, definirane prostornim planom su isključene. Izabrane su sveukupno 3 poredbene nekretnine, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.

ISKLUČIVANJE NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostale su 3 nekretnine što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.
- Prema čl. 35. st. 1. i .čl.19 - dovoljno podudarna obilježja - Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti,
- Prema čl.4.st 1 - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja,
- Prema čl.4.st.2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),

- Prema čl.4.st 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja,
- Prema čl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Položaj poredbenih cijena nekretnine za poredbu zemljišta: Područje pretrage cjenovni je blok u kojem se nalazi nekretnina.

KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG ISKLJUČENJA: Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $k_s=0,4-2,4$. Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja proračunat će se u nastavku prilikom interkvalitativnog izjednačenja, iz odnosa k_s procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11, ako postoji potreba za usporedbom.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU): Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA: Sve poredbene i procjembene nekretnine samostalne su površine pa nije potreban koeficijent za preračunavanje arondacijskih površina.

KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA: Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE: Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Tablica 2: Podaci o procjenjivanom zemljištu

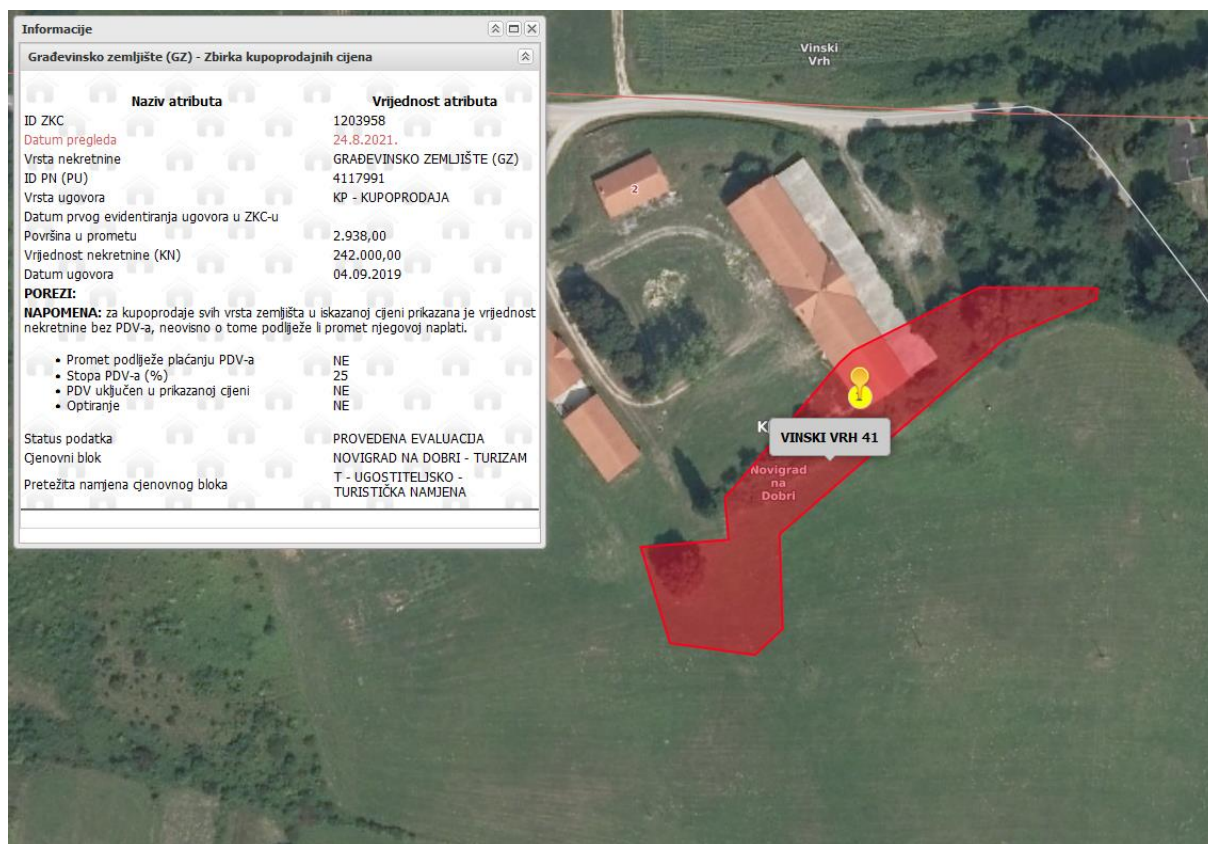
| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane čestice | |
|--|--------------------------------------|
| Ukupna površina: | 34.130 m ² |
| Vrsta: | Promatramo kao građevinsko zemljište |

| | |
|--|----------------------------------|
| | ugostiteljsko turističke namjene |
| Mjera građ. korištenja (K _{is}): | 1,0* |
| Lokacija: | Općina Netretić |
| Dan vrednovanja: | 20. kolovoza 2021. g. |

* - sukladno Prostornom planu uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak)

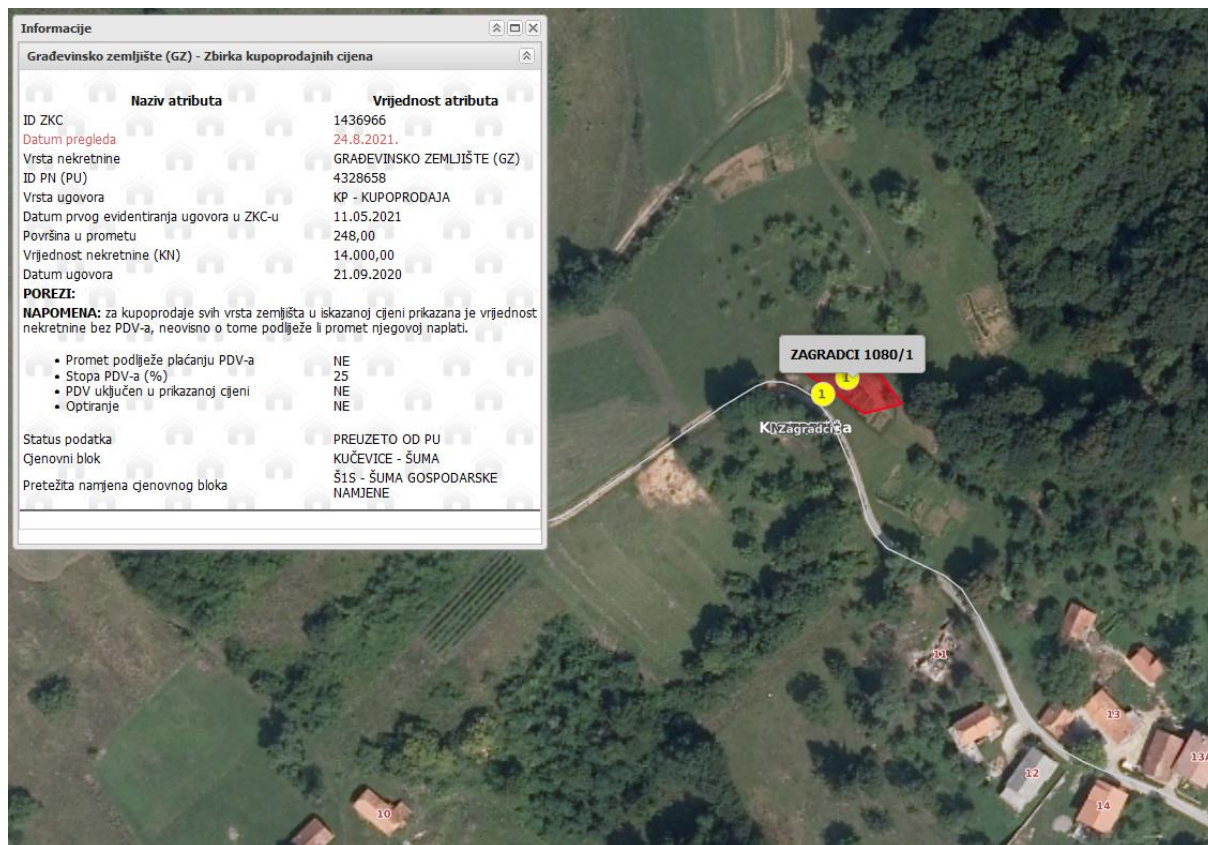
8.2.1. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Poredba 1. (redni broj 1.):



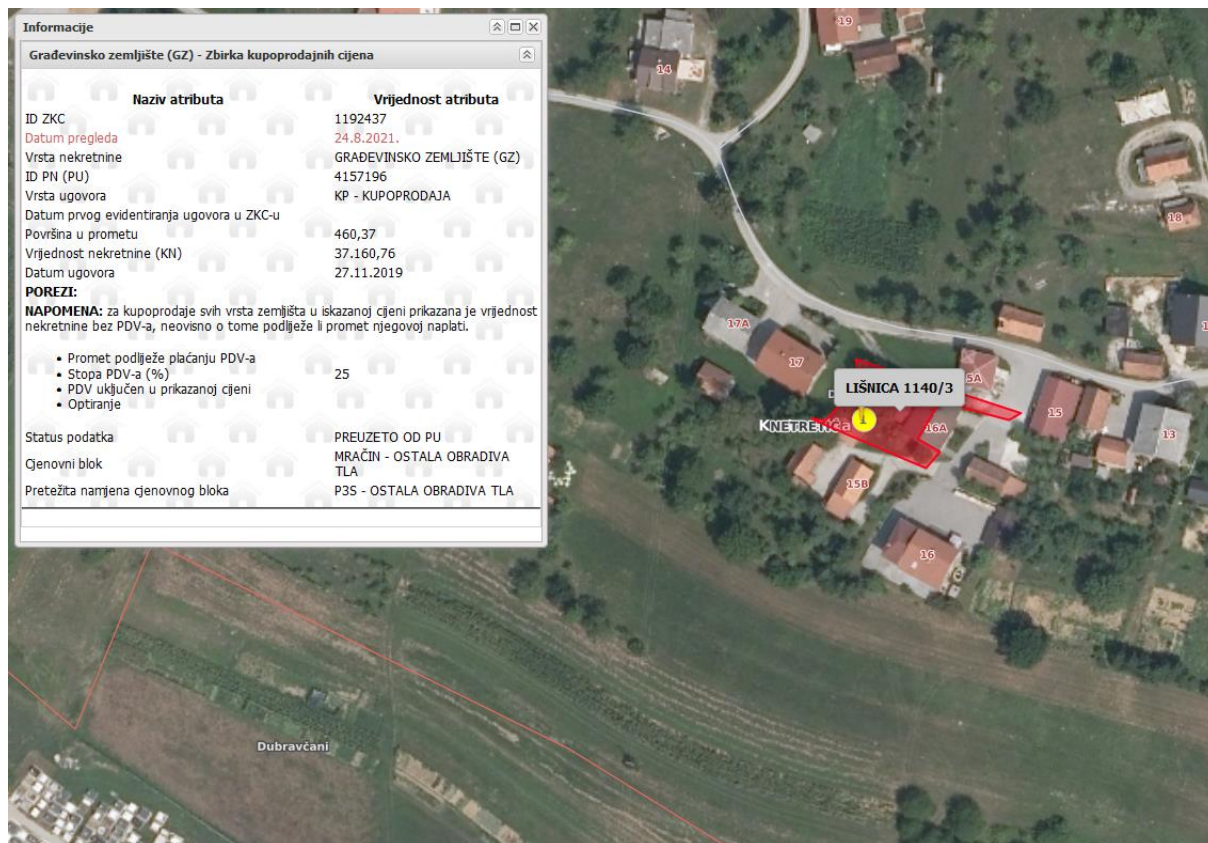
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 04.09.2019. godine (ID ZKC: 1203958), za k.č.z. 41 K.O. Vinski Vrh. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Urbanističkom planu uređenja Turističke zone Novigrad na Dobri („Glasnik općine Netretić“, broj 01/19), u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja ugostiteljsko – turističke namjene, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 2.938,00 m². Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Urbanističkom planu uređenja Turističke zone Novigrad na Dobri, iznosi 1,00. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 242.000,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 82,37 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 450 m istočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2019. godine iznosi 103,98 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 91,66 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.2.3. i 8.2.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **74,96 kn/m²**.

Poredba 2. (redni broj 2.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 21.09.2020. godine (ID ZKC: 1436966), za k.č.z. 1080/1 K.O. Zagradci. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak), u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar građevinskog područja stambene namjene, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 248,00 m². Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Prostornom planu uređenja Općine Netretić, iznosi 1,20. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 14.000,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 56,45 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 1,5 km sjeveroistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 3Q2020. godine iznosi 113,35 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 57,63 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.2.3. i 8.2.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **51,37 kn/m²**.

Poredba 3. (redni broj 3.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 27.11.2019. godine (ID ZKC: 1192437), za k.č.z. 1140/3 K.O. Lišnica. Radi se o građevinskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak), u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar građevinskog područja stambene namjene, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 460,37,00 m². Mjera građevinskog korištenja zemljišta, sukladno Prostornom planu uređenja Općine Netretić, iznosi 1,20. Zemljište spada u I. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 37.160,36 kn, prosječna vrijednost iznosi 80,72 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se cca 3 km jugoistočno od procjenjivanog. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 4Q2019. godine iznosi 109,64 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 85,19 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.2.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene provedeno je interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnine (vidljivo pod točkama 8.2.3. i 8.2.4. ovog elaborata) kojim se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **73,46 kn/m²**.

8.2.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Tablica 3: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

| Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100) | | | | | | | | | |
|---|---------------|------------|---------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| R. broj | Čest.zem. | K.O. | P (m ²) | Cijena (kn/m ²) | Datum Ugovora | Bazni indeks* (A) | Indeks na dan vrednovanja (B) | Kor. faktor (B/A) | Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²) |
| 1. | k.č.z. 41 | Vinski Vrh | 2.938,00 | 82,37 | 04.09.2019. | 103,98 | 115,71 | 1,113 | 91,66 |
| 2. | k.č.z. 1080/1 | Zagradci | 248,00 | 56,45 | 21.09.2020. | 113,35 | 115,71 | 1,021 | 57,63 |
| 3. | k.č.z. 1140/3 | Lišnica | 460,37 | 80,72 | 27.11.2019. | 109,64 | 115,71 | 1,055 | 85,19 |

*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2021.

Tablica 4: Indeksi cijena stambenih nekretnina

| 13.1.3. | | INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | | | | |
|--|-------------|---|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
| DŽZAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 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 |

8.2.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Interkvalitativno je izjednačenje postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Izračun vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta proveo sam preko usporedbe cijena navedena tri građevinska zemljišta iz kupoprodajnih ugovora u odnosu na odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja.

Tablica 5: Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina (za odstupanja u kakvoći – mjera građevinskog korištenja)

| R. broj | Čest.zem. | K.O. | P (m ²) | Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²) | Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)* | Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)* | Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²) | Odstupanje od prosjeka I |
|--|---------------|------------|---------------------|--|---|---|--|---|--------------------------|
| 1. | k.č.z. 41 | Vinski Vrh | 2.938,00 | 82,37 | 1,20 | 1,00 | 0,91 | 74,96 | 12,56 |
| 2. | k.č.z. 1080/1 | Zagradci | 248,00 | 56,45 | 1,20 | 1,00 | 0,91 | 51,37 | -22,86 |
| 3. | k.č.z. 1140/3 | Lišnica | 460,37 | 80,72 | 1,20 | 1,00 | 0,91 | 73,46 | 10,30 |
| * - Prostorni plan uređenja Općine Netretić („Glasnik općine Netretić“, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak) | | | | | | | | | |
| * - Urbanistički plan uređenja Turističke zone Novigrad na Dobri („Glasnik općine Netretić“, broj 01/19) | | | | | | | | | |

8.2.4. Statistička obrada i izračun

Tablica 6: Statistička obrada i izračun

| R. broj | Čest.zem. | K.O. | P (m ²) | Kupop. cijena (kn/m ²) | Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²) | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutno) |
|---|---------------|------------|---------------------|------------------------------------|--|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. | k.č.z. 41 | Vinski Vrh | 2.938,00 | 82,37 | 91,66 | 74,96 | 12,55 | 8,36 | 69,89 |
| 2. | k.č.z. 1080/1 | Zagradci | 248,00 | 56,45 | 57,63 | 51,37 | -22,87 | -15,23 | 231,95 |
| 3. | k.č.z. 1140/3 | Lišnica | 460,37 | 80,72 | 85,19 | 73,46 | 10,30 | 6,86 | 47,06 |
| | | | | | | Prosjek: | 66,60 | | |
| | | | | | | Standardno odstupanje (±): | 10,78 | | |
| | | | | | | Pravilo dva-sigma (±): | 21,57 | | |
| Tržišna vrijednost zemljišta $T_{v_{zem.}}$ (kn/m²): | | | | | | | | | 66,60 |

- Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost dijela građevinskog zemljišta na č.zem. 29/4 koja je upisana u ZU 1182 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 29/4, upisana u PL 575 K.O. Vinski Vrh), ugostiteljsko – turističke namjene, površine 34.130 m², iznosi:

$$66,60 \text{ kn/m}^2 \times 34.130,00 \text{ m}^2 = 2.273.058,00 \text{ kn.}$$

8.3. Prikaz i analiza podataka za poljoprivredno/šumsko zemljište

Procjenu tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta trebalo bi dati u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), korištenjem poredbene metode.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom poredbenom se metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni. Koristio sam bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnine, podatke sa službenih stranica jedinice lokalne samouprave i osobnu bazu podataka procjenitelja nastalu uvidom u ugovore o prodaji i najmu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu. U procjeni se ne navode podaci koji bi onemogućili zaštitu osobnih podataka i poslovne tajne.

Do usporednih podataka došao sam temeljem tri kupoprodajna ugovora o prodaji sličnih zemljišta na predmetnom području, koja sam preuzeo iz baze podataka „eNekretnine“.

| OBILJEŽJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA | | | | | |
|---|-------------------|--|------------------------|---|------------|
| Čestica | Datum vrednovanja | Površina (m ²) | Mjera građ. korištenja | Namjena | Kategorija |
| Č.zem. 1045/3, č.zem. 1045/2 K.O. Zagradci, č.zem. 80/4, č.zem. 61/6, č.zem. 74/4 i dio č.zem. 29/4 K.O. Vinski Vrh | 20.08.2021. g. | Ukupna površina: 8.447 m ² | - | Promatramo kao poljoprivredno zemljište i šume. | IV.1. |

Tablica 7: Podaci o poredbenim zemljištima

| R. broj | Čest.zem. | K.O. | Površina k.č. koja je predmet kupnje (m ²) | Kupoprodajna cijena (kn/m ²) | Nadnevak sklapanja kupop. ugovora | Vrsta građ. korištenja (namjena) | Mjera građ. korištenja (k _g) | Kategorija zemljišta | Status podataka | Napomena |
|---------|---------------|--------------|--|--|-----------------------------------|----------------------------------|--|----------------------|----------------------|--|
| 1. | k.č.z. 1283/2 | Zagradci | 8.063,73 | 0,31 | 24.05.2018. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Preuzeto od PU | Odbačeno zbog preniske cijene, sumnja na neuobičajene ili osobne okolnosti sukladno čl. 4. Pravilnika (eliminacija netipičnih iznosa); dovodi do odstupanja puno većeg od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. Pravilnika) |
| 2. | k.č.z. 1345/2 | Zagradci | 1.611,31 | 1,86 | 28.11.2019. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Preuzeto od PU | |
| 3. | k.č.z. 500 | Zagradci | 827,23 | 1,21 | 22.01.2020. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Provedena evaluacija | |
| 4. | k.č.z. 136/3 | Zagradci | 10.786,40 | 0,17 | 28.01.2020. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Provedena evaluacija | Odbačeno zbog preniske cijene, sumnja na neuobičajene ili osobne okolnosti sukladno čl. 4. Pravilnika (eliminacija netipičnih iznosa); dovodi do odstupanja puno većeg od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. Pravilnika) |
| 5. | k.č.z. 258/1 | Lišnica | 3.826,85 | 0,78 | 14.11.2019. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Preuzeto od PU | |
| 6. | k.č.z. 308 | Vinski Vrh | 7.984,60 | 0,88 | 21.02.2018. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Preuzeto od PU | |
| 7. | k.č.z. 600 | Vinski Vrh | 2.812,59 | 1,78 | 28.04.2020. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Preuzeto od PU | |
| 8. | k.č.z. 855 | Vinski Vrh | 6.628,66 | 0,91 | 12.01.2018. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Preuzeto od PU | |
| 10. | k.č.z. 1254 | Modruš Potok | 960,31 | 3,12 | 01.03.2021. | Š1 - šuma gospodarske namjene | - | IV.I | Preuzeto od PU | Odbačeno zbog previsoke cijene, sumnja na neuobičajene ili osobne okolnosti sukladno čl. 4. Pravilnika (eliminacija netipičnih iznosa); dovodi do odstupanja puno većeg od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. Pravilnika) |

* - izvor poredbenih nekretnina: kupoprodajni ugovori iz baze podataka „eNekretnine“.

ISKLUČIVANJE NEKRETNINA: Sve nesamostalne površine s obzirom na veličinu, definiranu prostornim planom su isključene. Izabrane su sveukupno 3 poredbene nekretnine, što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJNIH OKOLNOSTI:

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8. Nakon svih isključenja ostale su 3 nekretnine što je prema Pravilniku prihvatljiv broj.
- Prema čl. 35. st. 1. i .čl.19 - dovoljno podudarna obilježja - Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednosti,
- Prema čl.4.st 1 - odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja Prema ovoj odrednici iz daljnjeg proračuna isključene su usporedne nekretnine pod rednim brojevima 2., 5. i 7.,
- Prema čl.4.st.2 - za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma),
- Prema čl.4.st 3 - eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja. Prema ovoj odrednici iz daljnjeg proračuna isključene su usporedne nekretnine pod rednim brojevima 1., 4. i 10.,
- Prema čl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE - pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Položaj poredbenih cijena nekretnine za poredbu zemljišta: Područje pretrage cjenovni je blok u kojem se nalazi nekretnina.

KOREKCIJSKI FAKTOR MEĐUVREMENSKOG ISKLJUČENJA: Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje sa ugovorene najviše 4 godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

KOEFICIJENT ODSUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15) $kis=0,4-2,4$. Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja proračunat će se u nastavku prilikom interkvalitativnog

izjednačenja, iz odnosa k_{is} procjembene i poredbene nekretnine, prema Prilogu 11, ako postoji potreba za usporedbom.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (SPREMNOST ZA GRADNJU):
Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/15, prilog 4) orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za I kategoriju zemljišta iznosi 100%, za II kategoriju zemljišta 50-80%, a za III kategoriju zemljišta 25-60%.

KOEFICIJENT ODSTUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA: Sve poredbene i procjembena nekretnina samostalne su površine pa nije potreban koeficijent za preračunavanje arondacijskih površina.

KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA: Nije potrebno, nije upisan teret koji ima utjecaj na procjembenu vrijednost.

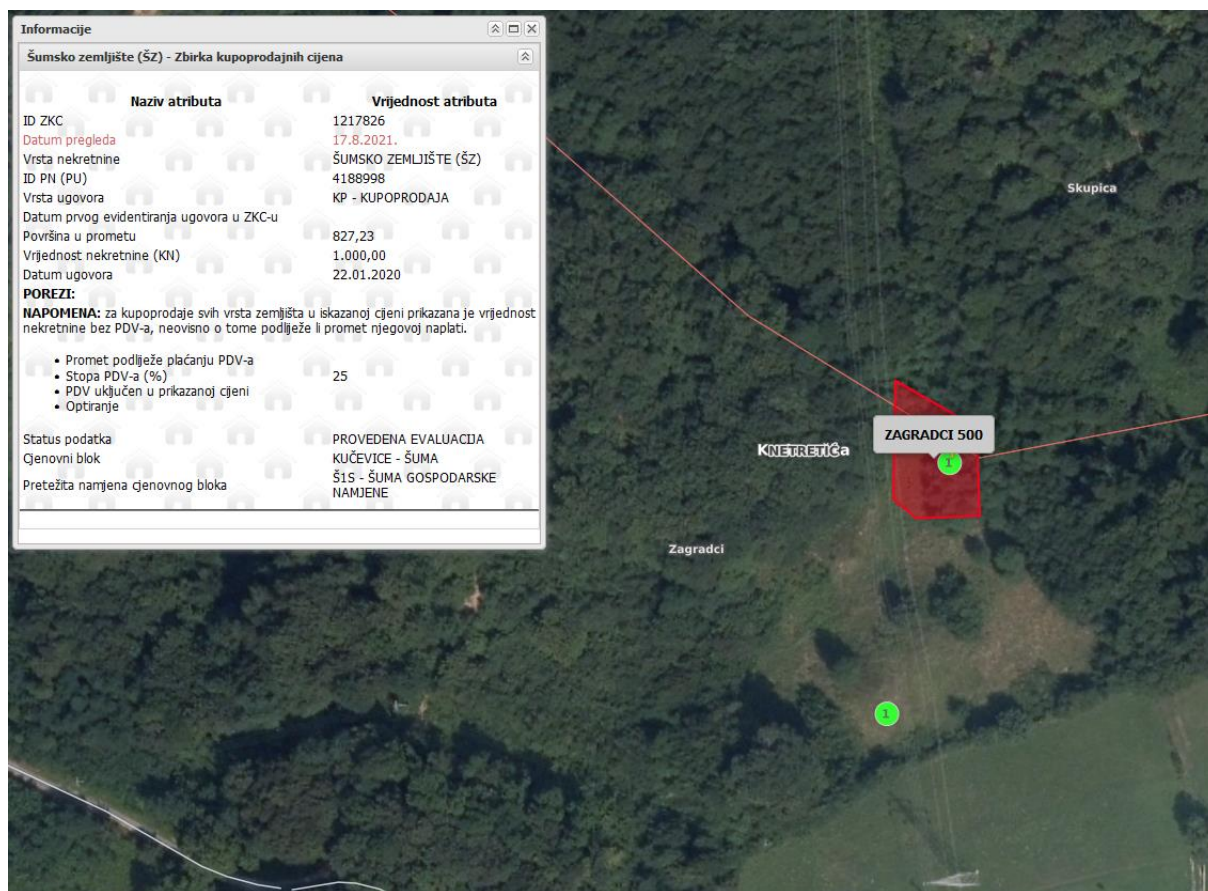
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE: Nema značajnog utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Tablica 8: Podaci o procjenjivanom zemljištu

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih čestica | |
|---|--|
| Ukupna površina: | 8.447 m ² |
| Vrsta: | Promatramo kao poljoprivredno zemljište i šume |
| Mjera građ. korištenja (K_{is}): | - |
| Lokacija: | Općina Netretić |
| Dan vrednovanja: | 20. kolovoza 2021. g. |

8.3.1. Usporedni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta

Poredba 1. (redni broj 3.):



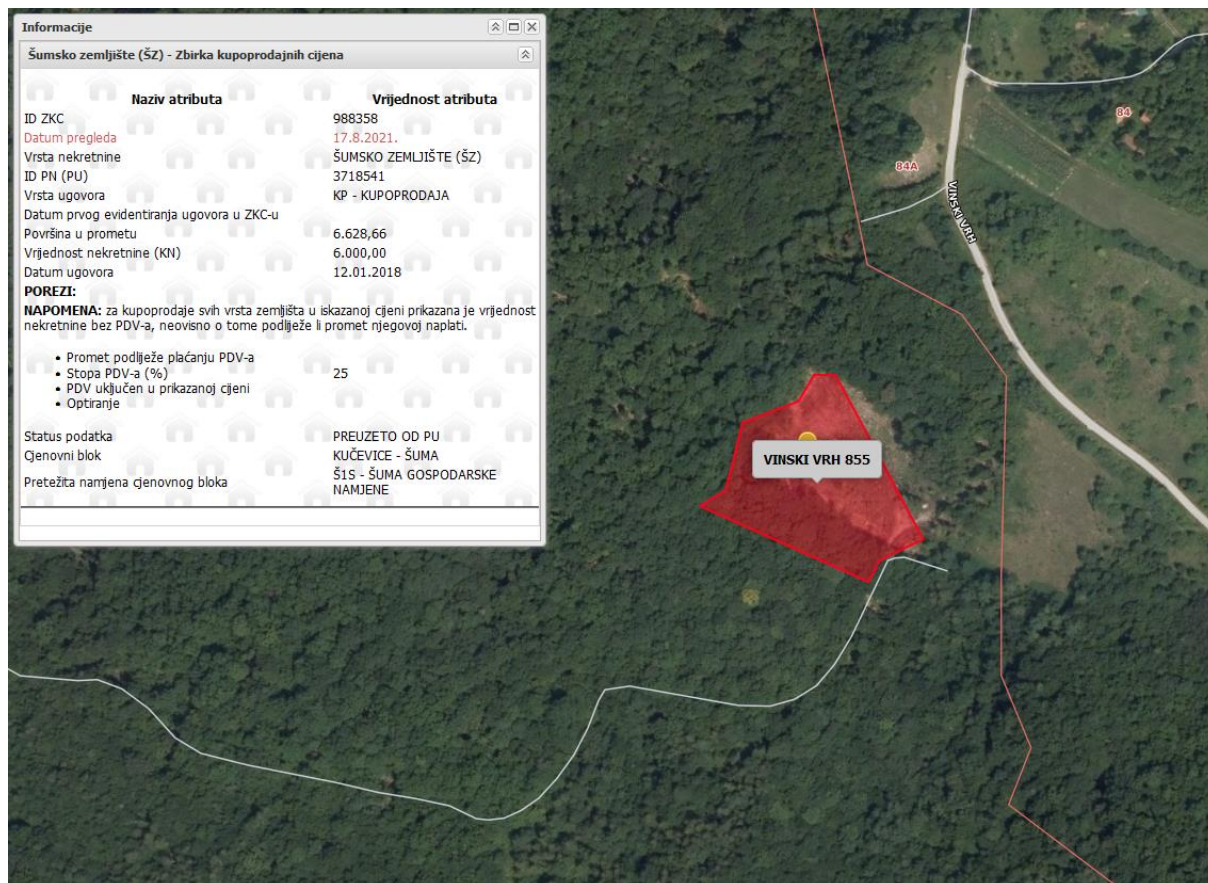
Kupoprodajni ugovor sklopljen je 22.01.2020. godine (ID ZKC: 1217826), za k.č.z. 500 K.O. Zagradci. Radi se o šumskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Netretić, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja Š1 - šume gospodarske namjene, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 827,23 m². Zemljište spada u IV.1. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 1.000,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 1,21 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se u blizini procjenjivanih zemljišta. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2020. godine iznosi 109,31 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1,28 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.3.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene, uvidom u Čl. 25 i 27 Pravilnika, utvrđeno je da interkvalitativno izjednačenje navedenih nekretnina nije primjenjivo u smislu koeficijenata za prilagodbu, te koeficijenata različite mjere građevinskog korištenja, koeficijenata za preračunavanje arondacijskih površina, koeficijenata za preračunavanje služnosti puta i koeficijenata za preračunavanje služnosti vodova, pa se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1,28 kn/m²**.

Poredba 2. (redni broj 6.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 21.02.2018. godine (ID ZKC: 976991), za k.č.z. 308 K.O. Vinski Vrh. Radi se o šumskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Netretić, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja Š1 - šume gospodarske namjene, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 7.984,60 m². Zemljište spada u IV.1. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 7.000,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 0,88 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se u blizini procjenjivanih zemljišta. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2018. godine iznosi 99,57 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1,02 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.3.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene, uvidom u Čl. 25 i 27 Pravilnika, utvrđeno je da interkvalitativno izjednačenje navedenih nekretnina nije primjenjivo u smislu koeficijenata za prilagodbu, te koeficijenata različite mjere građevinskog korištenja, koeficijenata za preračunavanje arondacijskih površina, koeficijenata za preračunavanje služnosti puta i koeficijenata za preračunavanje služnosti vodova, pa se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1,02 kn/m²**.

Poredba 3. (redni broj 8.):



Kupoprodajni ugovor sklopljen je 12.01.2018. godine (ID ZKC: 988358), za k.č.z. 855 K.O. Vinski Vrh. Radi se o šumskom zemljištu, prema Prostornom planu uređenja Općine Netretić, u smislu korištenja i namjene površina, smještenom unutar područja Š1 - šume gospodarske namjene, površine koja je predmet kupnje (površine u prometu) 6.628,66 m². Zemljište spada u IV.1. kategoriju zemljišta sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ukupna ugovorena cijena je 6.000,00 kn, prosječna vrijednost iznosi 0,91 kn/m². Poredbeno zemljište nalazi se u blizini procjenjivanih zemljišta. Uzimajući u obzir protok vremena koristeći indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a koji za 1Q2018. godine iznosi 99,57 prodajna cijena ove nekretnine korigira se na iznos 1,06 kn/m² (međuvremensko izjednačenje cijene tablično je prikazano pod točkom 8.3.2. ovog elaborata). Nakon međuvremenskog izjednačenja cijene, uvidom u Čl. 25 i 27 Pravilnika, utvrđeno je da interkvalitativno izjednačenje navedenih nekretnina nije primjenjivo u smislu koeficijenata za prilagodbu, te koeficijenata različite mjere građevinskog korištenja, koeficijenata za preračunavanje arondacijskih površina, koeficijenata za preračunavanje služnosti puta i koeficijenata za preračunavanje služnosti vodova, pa se dobiva konačna vrijednost ove poredbene nekretnine od **1,06 kn/m²**.

8.3.2. Međuvremensko izjednačenje cijena nekretnina

Za međuvremensko izjednačenje cijena usporednih nekretnina koristimo Tablicu J3 – Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Tablica 9: Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

| Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena nekretnina (Bazni indeks 2015.=100) | | | | | | | | | |
|---|------------|------------|---------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| R. broj | Čest.zem. | K.O. | P (m ²) | Cijena (kn/m ²) | Datum Ugovora | Bazni indeks* (A) | Indeks na dan vrednovanja (B) | Kor. faktor (B/A) | Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²) |
| 3. | k.č.z. 500 | Zagradci | 827,23 | 1,21 | 22.01.2020. | 109,31 | 115,71 | 1,059 | 1,28 |
| 6. | k.č.z. 308 | Vinski Vrh | 7.984,60 | 0,88 | 21.02.2018. | 99,57 | 115,71 | 1,162 | 1,02 |
| 8. | k.č.z. 855 | Vinski Vrh | 6.628,66 | 0,91 | 12.01.2018. | 99,57 | 115,71 | 1,162 | 1,06 |

*korišteni su podaci za 1. tromjesečje 2021.

Tablica 10: Indeksi cijena stambenih nekretnina

| 13.1.3. | | INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | | | | |
|--|-------------|---|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
| DŽZAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 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 |

8.3.3. Interkvalitativno izjednačenje vrijednosti nekretnina

Nije primjenjivo za IV kategoriju zemljišta.

8.3.4. Statistička obrada i izračun

Tablica 11: Statistička obrada i izračun

| R. broj | Čest.zem. | K.O. | P (m ²) | Kupop. cijena (kn/m ²) | Međuvremen. izjed. cijena (kn/m ²) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²) | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutno) |
|---|------------|------------|---------------------|------------------------------------|--|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 3. | k.č.z. 500 | Zagradci | 827,23 | 1,21 | 1,28 | 1,28 | 14,29 | 0,16 | 0,03 |
| 6. | k.č.z. 308 | Vinski Vrh | 7.984,60 | 0,88 | 1,02 | 1,02 | -8,93 | -0,10 | 0,01 |
| 8. | k.č.z. 855 | Vinski Vrh | 6.628,66 | 0,91 | 1,06 | 1,06 | -5,36 | -0,06 | 0,00 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | Prosjek: | 1,12 | | |
| | | | | | | Standardno odstupanje (±): | 0,11 | | |
| | | | | | | Pravilo dva-sigma (±): | 0,23 | | |
| | | | | | | | | | |
| Tržišna vrijednost zemljišta Tv_{zem.} (kn/m²): | | | | | | | | | 1,12 |

-1.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost poljoprivrednog/šumskog zemljišta na č.zem. 1045/3 koja je upisana u ZU 745 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/3, upisana u PL 585 K.O. Zagradci), površine 960 m² (prema podacima iz PL), iznosi:

$$1,12 \text{ kn/m}^2 \times 960,00 \text{ m}^2 = 1.075,20 \text{ kn.}$$

-2.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost poljoprivrednog/šumskog zemljišta na č.zem. 80/4 koja je upisana u ZU 608/A K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 80/4, upisana u PL 404 K.O. Vinski Vrh), površine 1.198 m² (prema podacima iz PL), iznosi:

$$1,12 \text{ kn/m}^2 \times 1.198,00 \text{ m}^2 = 1.341,76 \text{ kn.}$$

-3.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost poljoprivrednog/šumskog zemljišta na č.zem. 1045/2 koja je upisana u ZU 744 K.O. Zagradci (k.č.z. 1045/2, upisana u PL 584 K.O. Zagradci), površine 964 m² (prema podacima iz PL), iznosi:

$$1,12 \text{ kn/m}^2 \times 964,00 \text{ m}^2 = 1.079,68 \text{ kn.}$$

-4.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost poljoprivrednog/šumskog zemljišta na č.zem. 61/6 koja je upisana u ZU 850 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 61/6, upisana u PL 289 K.O. Vinski Vrh), površine 2.813 m² (prema podacima iz PL), iznosi:

$$1,12 \text{ kn/m}^2 \times 2.813,00 \text{ m}^2 = 3.150,56 \text{ kn.}$$

-5.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost poljoprivrednog/šumskog zemljišta na č.zem. 74/4 koja je upisana u ZU 880 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 74/4, upisana u PL 435 K.O. Zagradci), površine 2.333 m² (prema podacima iz PL), iznosi:

$$1,12 \text{ kn/m}^2 \times 2.333,00 \text{ m}^2 = 2.612,96 \text{ kn.}$$

-6.) Prema ovom izračunu, tržišna vrijednost dijela poljoprivrednog/šumskog zemljišta na č.zem. 29/4 koja je upisana u ZU 1182 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 29/4, upisana u PL 575 K.O. Vinski Vrh), koje se nalazi izvan granica građevinskog područja, površine 179 m², iznosi:

$$1,12 \text{ kn/m}^2 \times 179,00 \text{ m}^2 = 200,48 \text{ kn.}$$

Dakle, prema ovom izračunu, ukupna tržišna vrijednost građevinskog i poljoprivrednog/šumskog zemljišta na č.zem. 29/4 koja je upisana u ZU 1182 K.O. Vinski Vrh (k.č.z. 29/4, upisana u PL 575 K.O. Vinski Vrh), ukupne površine 34.309 m², iznosi:

$$2.273.058,00 \text{ kn} + 200,48 \text{ kn} = 2.273.258,48 \text{ kn.}$$

8.4. Procjena vrijednosti graditeljskih poboljšica

Nisu evidentirane graditeljske poboljšice na predmetnim zemljištima.

9. ZAKLJUČAK:

Metoda procjenjivanja odabrana je temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodne procjene proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost predmetnih zemljišta, na dan vrednovanja, razumno predstavljena iznosima kako slijedi:

| R. broj | č.zem. (k.č.z.) | ZU (PL) | Površina (m ²) | Iznos (kn) |
|---|--|----------------|----------------------------|---------------------|
| 1. | 1045/3 K.O. Zagradci (1045/3 K.O. Zagradci) | 745 (585) | 960,00 | 1.075,20 |
| 2. | 80/4 K.O. Vinski Vrh (80/4 K.O. Vinski Vrh) | 608/A (404) | 1.198,00 | 1.341,76 |
| 3. | 1045/2 K.O. Zagradci (1045/2 K.O. Zagradci) | 744 (584) | 964,00 | 1.079,68 |
| 4. | 61/6 K.O. Vinski Vrh (61/6 K.O. Vinski Vrh) | 850 (289) | 2.813,00 | 3.150,56 |
| 5. | 74/4 K.O. Vinski Vrh (74/4 K.O. Vinski Vrh) | 880 (435) | 2.333,00 | 2.612,96 |
| 6. | 29/4 K.O. Vinski Vrh (29/4 K.O. Vinski Vrh) | 1182 (575) | 34.309,00 | 2.273.258,48 |
| UKUPNO: | | | 42.577,00 | 2.282.518,64 |
| ZAOKRUŽENO (sukladno Čl. 68 st. 5 Pravilnika): | | | | 2.280.000,00 |

Napomena:

Sukladno Čl. 68, st. 1, točka 12 Pravilnika cijena je izražena bez PDV-a.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazane su u kunama.

U Splitu, 24. kolovoza 2021. godine.

SUDSKI VJEŠTAK:

MLADEN ŠKOMRLJ, dipl.ing.građ.



10. OSVRT NA OBRAČUN POREZA KOJI SE PRIMJENJUJU PRILIKOM PROMETA NEKRETNINA

U RH na snazi je Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16,106/18) i Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18).

Od 1. siječnja 2015. PDV-a sukladno čl. 40. st. 1. t. j) i k) Zakona o PDV-u, oslobođena je isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. U slučaju ako se prodaju nekretnine koje su prema gore navedenom oslobođene plaćanja PDV-a, tada je načelno kupac takve nekretnine obavezan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj s te osnove nema obvezu za obračun PDV-a.

Zakon o porezu na promet nekretnina (NNRH 115/16, 106/18), uređuje način i uvijete poreza na promet nekretninama. Domaće i strane fizičke ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno. Osnovica poreza na promet nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine u trenutku nastanka porezne obveze. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%. Porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugoga pravnog posla kojim se stječe nekretnina, a javni bilježnici odnosno sudovi dostavljaju podatke Poreznoj upravi u zakonski propisanom roku. Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Neovisno podliježe li promet nekretnina obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili PDV-u, ili prijenos porezne obveze, svaki promet prijavljuje se na obrascu Prijave prometa nekretnina u zakonski određenom roku. Dakle, isporučitelj koji na isporuku obračunava PDV obavezan je u roku od 30 dana od dana isporuke prijaviti isporuku te nekretnine nadležnoj ispostavi Porezne uprave prema sjedištu, prebivalištu ili uobičajenom boravištu isporučitelja podnošenjem obrasca Prijave prometa nekretnina elektroničkim putem.

11. UPORABA DOKUMENTA

Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa fotozapisom.

U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu te podaci iz dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručiitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti iznešeno je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja voda, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od Naručiitelja dobio podatke o postojenju neupisanih prava, tereta niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanom zemljištu.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je, kako je ranije navedeno, radi stečajnog postupka i ne smije se koristiti u druge svrhe.

12. IZJAVA PROCJENITELJA

Prema svojim najboljim saznanjima i uvjerenjima izjavljujem da:

- su u izvješću prikazani podatci i saznanja provjereni u skladu s mogućnostima te prikazani i uporabljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost;
- su prikazane moje osobne raščlambe, mišljenje i zaključci, i da su ograničeni samo pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima opisanima u izvješću;
- nemam sada, a ni u buduće zanimanja za predmetnu nekretninu te nisam pristran prema osobama kojih se tiče procjena vrijednosti;
- naknada za moj rad u vezi procjene vrijednosti nije vezan na unaprijed određenu vrijednost predmeta procjene vrijednosti ili pojave kakvog poslovnog događaja, koji može biti posljedica raščlambe, mnijenja i zaključaka istog izvješća;
- osobno sam pregledao nekretninu koja je predmet ove procjene vrijednosti;
- nitko mi nije pružio stručnu pomoć u izradi raščlambe i ocjenjivanju vrijednosti;
- su moje raščlambe izrađene, mnijenja i zaključci sastavljeni, a izvješće izrađeno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i međunarodnim standardima

Nadalje izjavljujem:

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam objektivno i nepristrano utvrditi i procjeniti vrijednost, nisam materijalno povezan ili uključen u predmet procjene vrijednosti niti sam povezan sa strankom, koja je naručilac procjene vrijednosti.

Ja kao potpisani procjenitelj u stanju sam preuzeti zadatak procjene vrijednosti.

Stručna sprema procjenitelja:

Ja niže potpisani procjenitelj kao diplomirani inženjer građevinarstva, imam status Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina i član sam Hrvatskog društva sudskih vještaka. Posjedujem Rješenje za obavljanje ovakvih zadataka. Preslika Rješenja u prilogu elaborata.

Uz navedeno sam još i ovlašten inženjer graditeljstva i član Hrvatske komore inženjera graditeljstva br. G 2595.

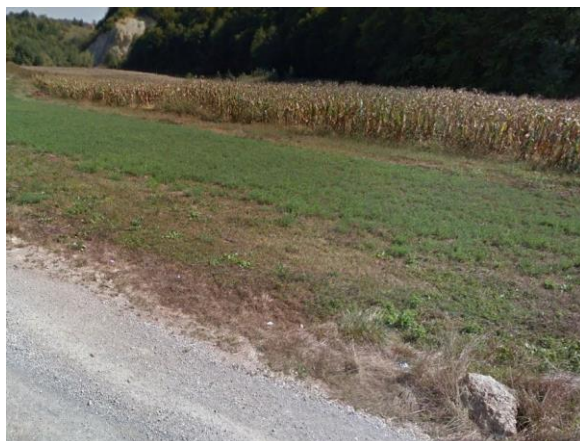
13. KORIŠTENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

Elaborat procjene izrađen je temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine te je u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 122/2015
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/18, 113, 118,119/19)
- Zakon o izvlaštenju i utvrđivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)
- PPU Općine Netretić (Glasnik Općine Netretić)
- Zakon o vodama (NN 66/19, 125/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 56/13, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 83/15, 42/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o načinu izračuna GBP zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o građevinskom otpadu i otpadu koji sadrži azbest (NN 69/16)
- Uredba o najvišem iznosu naknade za priključenje građevina i drugih nekretnina na komunalne vodne građevine (NN 109/11)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Instituta građevinarstva Hrvatske 3/18)
- Pokazatelji troškova građenja 2017. god.(HKA)
- Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017 god
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Uhliř,Majčica
- Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) <https://razvoj.gov.hr/>
- <http://buka.haop.hr/>
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- financijska stabilnost <https://www.hnb.hr/documents>

14. FOTODOKUMENTACIJA ZATEČENOG STANJA

Č.zem. 1045/3 i 1045/2 K.O. Zagradci



Č.zem. 80/4 K.O. Vinski Vrh



Č.zem. 61/6 K.O. Vinski Vrh



Č.zem. 74/4 K.O. Vinski Vrh



Č.zem. 29/4 K.O. Vinski Vrh





NAPOMENA: S obzirom kako međe čestice prema susjednim česticama na pojedinim dijelovima nisu jasno vidljive, u fotodokumentaciji, uz predmetnu česticu, gdje nije bilo moguće razgraničiti, prikazujem i karakteristično područje u neposrednom susjedstvu čestica.

15. IZVATCI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307998, ZAGRADCI

Broj ZK uložka: 745

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1810/2015
Aktivne plombe: Z-6592/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1045/3 | PAŠNJAK JELAŠA U JELAŠI | | 267 | | |
| | | UKUPNO: | | 267 | | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Suvlasnički dio: 2/20 IVŠIĆ BARA, ZAGRADCI 1 | |
| 2. | Suvlasnički dio: 2/20 IVŠIĆ JANKO, ILJEVIĆEVA 42, DUGA RESA | |
| 3. | Suvlasnički dio: 2/20 ŠTEDUL MARA, GORIŠKA CESTA 36, AJDOVŠČINA | |
| 5. | Suvlasnički dio: 2/20 IVŠIĆ MARIJA, OIB: 77972594470, FRANKOPANSKA B.B., DUGA RESA | |
| 6. | Suvlasnički dio: 10/20 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI B.B., NETRETIĆ | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 95 i 96 Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava zalogu i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307998, ZAGRADCI

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 745

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 7. | Suvlasnički dio: 1/20 JAGLIĆ NADA, OIB: 11399314331, BUDROVCI 175/C, DRAGANIĆ | |
| 8. | Suvlasnički dio: 1/20 IVŠIĆ MIRO, OIB: 52799670591, ZAGRADCI 1, ZAGRADCI | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|------------------|
| 1. | | | |
| 1.1 | PRIMLJ. 15. SRPNJA 1896. BROJ 1626 ODLUKA OD 13. SRPNJA 1896. NA TEMELJU NAGODE OD 31. PROSINCA 1895. BROJ 23105 UKNJIŽUJE SE OVRŠNO PRAVO ZALOGA NA DIO NEPOKRETNOSTI PERE ŽUGČIĆA U A, ZA GLAVNICU OD 10 FOR. SA 8% ZAOSTALIH KAMATA I ZA TROŠAK OD 14 FOR. 75 N. I 10 FOR. 16 N. SVE U KORIST: VRANIĆ MARA KBR. 40 | | DRAŽBA POD C-2.1 |
| 2. | | | |
| 2.1 | PRIMLJ. 21. LISTOPADA 1896. BR. 2376 ODLUKA 21. LISTOPADA 1896. OVRŠNA DRAŽBA NEKRETNINA U A, RADI DUGA POD C 1.1. ZABILJEŽUJE SE. | | NA C-1.1 |
| 3. | | | |
| 3.1 | PRIMLJ. 18. STUDENOG 1896. BR. 2608 ODLUKA 18. STUDENOG 1896. NA TEMELJU OVOS, NAGODBE OD 10. STUDENOG 1896. BR. 22034 UKNJIŽUJE SE OVRŠNO PRAVO ZALOGA NA DIO NEPOKRETNOSTI PETRA ŽUGČIĆA U A, ZA GLAVNICU OD JEDNU STOTINU SEDAM FOR. SA 8% KAMATI OD 11. STUDENOG 1894. PA DO PLATEŽA RAČUNAJUĆ, ZATIM RADI SUDBENIH NA 12 FOR. USTANOVLJENIH TROŠKOVAH I TROŠKOVA OVE MOLBE NA 9 FOR. 91 NOV. OBREDJENIH, KAO ŠTO I RADI DALJNIH OVRŠNIH TROŠKOVAH NA KORIST: ČAVLOVIĆ PETAR ČAVLOVIĆ JANA, MALETIĆ | | |
| 4. | | | |
| 4.1 | PRIMLJ. 27. OŽUJKA 1897. BR. 791/Z ODLUKA 28. OŽUJKA 1897. TEMELJEM OVOSUDNE URUČBENICE OD 29. RUJNA 1896. BR. 18567 UKNJIŽUJE SE PRAVO DOŽIVOTNOG UŽIVANJA 1/4 NEKRETNINA U A, MLDB. JAKOVA ŽUGČIĆA ZA KORIST: ŽUGČIĆ ROZA UDOVA | | |
| 5. | | | |
| 5.1 | PRIMLJ. 18. STUDENOG 1915. BROJ 1975/Z ODLUKA OD 09. VELJAČE 1916. BROJ 1399 GR. OS-227-1913 NA TEMELJU OVOSUDNE PRAVOMOĆNE URUČBENE ISPRAVE OD 29. PROSINCA 1914. BROJ 31660 GR. UKNJIŽUJE SE PRAVO DOSMRTNOG UŽIVANJA 1/4 DIJELA ŽUGČIĆ JOSIPA IZ ZAGRADCI 29 U A, ZA KORIST: ŽUGČIĆ MARA, PREUDATA JARNJEVIĆ, UDOVA, ZAGRADCI | | |
| 6. | | | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---------------|-----------|
| 6.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zaloge na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 6 (10/20) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a) , za korist: RH MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | 227.509,37 KN | |
| 2. Na suvlasnički dio: 6 (10/20) | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zaloge na cjelokupni suvlasnički dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Novigrad na Dobri bb, Netretić u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Broj ZK uložka: 608/A

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5795/2014
Aktivne plombe: Z-6592/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 80/4 | LIVADA U KUČERU | | 333 | | |
| | | UKUPNO: | | 333 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|-----------|
| 3. Vlasnički dio: 1/1 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 95 i 96 Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava zaloga i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|--------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zaloga na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: | 49.264,43 KN | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 608/AC
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|---|---------------|-----------|
| | RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | | |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 3 | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a) , za korist: RH MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | 227.509,37 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307998, ZAGRADCI

Broj ZK uložka: 744

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5795/2014

Aktivne plombe: Z-6592/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1045/2 | PAŠNJAK JELAŠA U JELAŠI | | 268 | | |
| | | UKUPNO: | | 268 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI B.B., NETRETIĆ | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 95 i 96 Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava zaloga i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | PRIMLJ. 22. LISTOPADA 1881. BR. 8509 ODLUKA OD 25. LISTOPADA 1881. UKNJIŽUJE SE PRAVO DOŽIVOTNOG UŽIVANJA NEKRETNINA U A, ZA KORIST: ŽUGČIĆ ROZA | | |
| 2. | | | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.08.2021. 14:13:11

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307998, ZAGRADCI

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 744C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|--|---------------|-----------|
| 2.1 | PRIMLJ. 18. STUDENOG 1915. BROJ 1975/Z ODLUKA OD 09. VELJAČE 1916. BROJ 1399 GR. OS-227-1913 NA TEMELJU OVOS. PRAVOMOĆNE URUČBENE ISPRAVE OD 29. PROSINCA 1914. BROJ 31660 GR. UKNJIŽUJE SE PRAVO DOSMRTNOG UŽIVANJA 1/4 DIJELA U A, ZA KORIST: ŽUGČIĆ MARA, PREUDATA JARNJEVIĆ, UDOVA, ZAGRADCI | | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zalog na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a), za korist: RH MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | 227.509,37 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Broj ZK uložka: 850

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3111/2016

Aktivne plombe: Z-6592/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|----------------------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 61/6 | LIVADA POD CESTOM U STRAHOVNJAKU | | 782 | | |
| | | UKUPNO: | | 782 | | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| | Zaprimljeno 06.04.2016.g. pod brojem Z-3111/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, KLASA: UP/IO-612-08/11-06/0270 25.05.2011, Na temelju pravomoćnog rješenja RH Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 25. svibnja 2011. br. kl. UP-I- 612-08/11-06/0270 ur. br. 532-04-01-1/6-11-1, a na temelju čl. 12 st. 1 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (N.N. 69/99,151/03 i 157/03) i čl. 9. st. 1 Pravilnika o Registru kulturnih dobara R.H. (N.N. 37/01 i 04/08) zabilježuje se da je čkbr. 61/6 prostorna međa kulturnog dobra Gospodarskog kompleksa Strahovnjak u Vinskom Vrhu i to čkbr. 64/2 Dvorište u Strahovnjaku površine 1ral 39čhv upisane u zkul. 1160 k.o. Vinski Vrh. | čkbr. 61/6 |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 4. | Suvlasnički dio: 1/6 BABIĆ JURAJ, ZAGRADCI 54 | |
| 10. | Suvlasnički dio: 5/6 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI B.B., NETRETIĆ | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 850C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|---|---------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zaloge na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 10 (5/6) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zaloge na cjelokupni suvlasnički dio nekretnine Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Novigrad na Dobri bb, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Broj ZK uložka: 880

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6459/2015

Aktivne plombe: Z-6592/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 74/4 | ORANICA STRAHOVNJAK | | 649 | | |
| | | UKUPNO: | | 649 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 2. | Vlasnički dio: 1/1 AGRO DOBRA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|--------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zaloge na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 2. | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 880C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|---------------|-----------|
| 2.1 | <p>Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14</p> <p>Na temelju ovog rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587</p> | 204.936,38 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Broj ZK uložka: 1182

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5795/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------------------------|----------|------|----|----------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 29/4 | PAŠNJAK POD STAROM CESTOM U DRAŽICI | 5 | 1539 | | Pripis iz uložka 435 |
| | | UKUPNO: | 5 | 1539 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|-----------|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 AGRO DOBRA D.O.O. MBS 080537067, NOVIGRAD NA DOBRI BB, NETRETIĆ | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), te se zabilježuje da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260.st. 1 OZ-a). | |
| 3.1 | Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-6674/11 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br Ovr-2072/11 od 08.11.2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 259. st 2.. OZ-a), uz naznaku da uknjižba založnog prava zaloga i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | |
| 4.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 95 i 96 Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava zaloga i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260. st. 1. OZ-a). | |
| 5.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (članak 95. i 96. Zakona o zemljišnim knjigama), uz naznaku da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298.st. 1 OZ-a). | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|-----------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 26.09.2012. broj Z-5588/12 Na temelju ovos. rješenja o ovrši Ovr.1831/12 od 6. rujna 2012. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A ovrhovoditelja Srakočić Tome iz Duga Rese, Naselje Roganac 59. | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|---|---------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 28.05.2009. broj Z-3343/09 Na temelju rješenja o osiguranju br. Ovr-1144/09 od 25. svibnja 2009. uknjižuje se pravo zaloga na dio nekretnina Agro Dobra d.o.o. za proizvodnju i usluge, Netretić, Novigrad na Dobri bb, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 49.264,43 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, za korist: RH, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZAST. PO ODO U KARLOVCU | 49.264,43 KN | |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 11.11.2011. broj Z-6674/11 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br Ovr-2072/11 od 08.11.2011., na nekretninama u A, uknjižuje se ovršno pravo zaloga, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 46.996,96 kuna, uz zakonsku zateznu kamatu pa do isplate uz zakonsku zateznu kamatu, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 253 OZ-a), za korist: ŠPEHAR VLADIMIR, M.VRHOVCA 5, KARLOVAC | 46.996,96 KN | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 28.11.2014. broj Z-5795/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br. Ovr-1330/14 od 26. studenog 2014. god. uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretnine u A, u ukupnom iznosu od 204.936,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na različite iznose od različitih datuma prema specifikaciji u prilogu pa do isplate po stopi od 12 % godišnje odnosno u slučaju promjene stope zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja o osiguranju pa do isplate (čl. 14. st. 4. i 8. u svezi s čl. 290. OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUP. PO ODO U KARLOVCU, OIB: 52634238587 | 204.936,38 KN | |
| 1. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 27.12.2011. broj Z-7644/11 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju br Ovr-2680/11 od 22. prosinca 2011., uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 227.509,37 KN uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na različite iznose od različitih datuma po stopi koja se dobije uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja (čl. 14. st. 4. i 8. u vezi s čl. 253. OZ-a) , za korist: | 227.509,37 KN | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307963, VINSKI VRH

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1182**C**
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| | RH MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, ZASTUPANI PO ODO U KARLOVCU | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.08.2021.

16. PRIJEPISI POSJEDOVNIH LISTOVA



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAGRADCI (Mbr. 307998)

Posjedovni list: 585

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/10 | IVŠIĆ BARA, ZAGRADCI 1 (VLASNIK) | |
| 1/10 | IVŠIĆ JANKO, ILJEVIĆEVA 42, DUGA RESA (VLASNIK) | |
| 1/10 | ŠTEDUL MARA, GORIŠKA CESTA 36, AJDOVŠČINA (VLASNIK) | |
| 1/10 | IVŠIĆ DRAGA ROĐ.CVITAK, ZAGRADCI 1 (VLASNIK) | |
| 1/10 | IVŠIĆ MARIJA, FRANKOPANSKA BB, DUGA RESA (VLASNIK) | 77972594470 |
| 5/10 | AGRO DOBRA D.O.O., ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB (VLASNIK) | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1045/3 | DONJE TOPOLJE | 960 | | | |
| | | | ORANICA | 960 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 960 | | | |

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINSKI VRH (Mbr. 307963)

Posjedovni list: 404

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | AGRO DOBRA D.O.O., ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB (VLASNIK) | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 80/4 | KUĆER | 1198 | | | |
| | | | LIVADA | 1198 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1198 | | | |

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAGRADCI (Mbr. 307998)

Posjedovni list: 584

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | AGRO DOBRA D.O.O., ZA PROIZVODNJU I USLUGE, NOVIGRAD NA DOBRI BB (VLASNIK) | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1045/2 | DONJE TOPOLJE | 964 | | | |
| | | | ORANICA | 964 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 964 | | | |

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINSKI VRH (Mbr. 307963)

Posjedovni list: 289

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | BABIĆ JOSIP, ZAGRADCI 19 | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 61/6 | STRAHOVNJAK | 2813 | | | |
| | | | LIVADA | 2813 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 2813 | | | |

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINSKI VRH (Mbr. 307963)

Posjedovni list: 435

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | VRĐUKA DRAGUTIN, JANKO, DUBROVAČKA 27, 47000 KARLOVAC | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 74/4 | STRAHOVNJAK | 2333 | | | |
| | | | ORANICA | 2333 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 2333 | | | |

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINSKI VRH (Mbr. 307963)

Posjedovni list: 575

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | AGRO DOBRA D.O.O., NOVIGRAD NA DOBRI BB | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 29/4 | IVINO BRDO | 34309 | | | |
| | | | PAŠNJAK | 17045 | | | |
| | | | ORANICA | 11509 | | | |
| | | | LIVADA | 5755 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 34309 | | | |

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

17. IZVODI IZ KATASTARSKOG PLANA



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

K.o. ZAGRADCI
k.č.br.: 1045/2, 1045/3

Stanje na dan: 19.07.2021.
OSS evidencijski broj: 600323/2021

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br. 1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 7944444decbe7f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

Ķ.o. VINSKI VRH
k.Ķ.br.: 80/4

Stanje na dan: 19.07.2021.
OSS evidencijski broj: 600323/2021

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (*«Narodne novine»*, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuma naplaćena je elektroniĳkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 79444455719b7e

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroniĳkom zapisu moĳete provjeriti toĳnost podataka. Isto moĳete uĳiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba sluĳaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U sluĳaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Drĳavna geodetska uprava potvrĳuje toĳnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



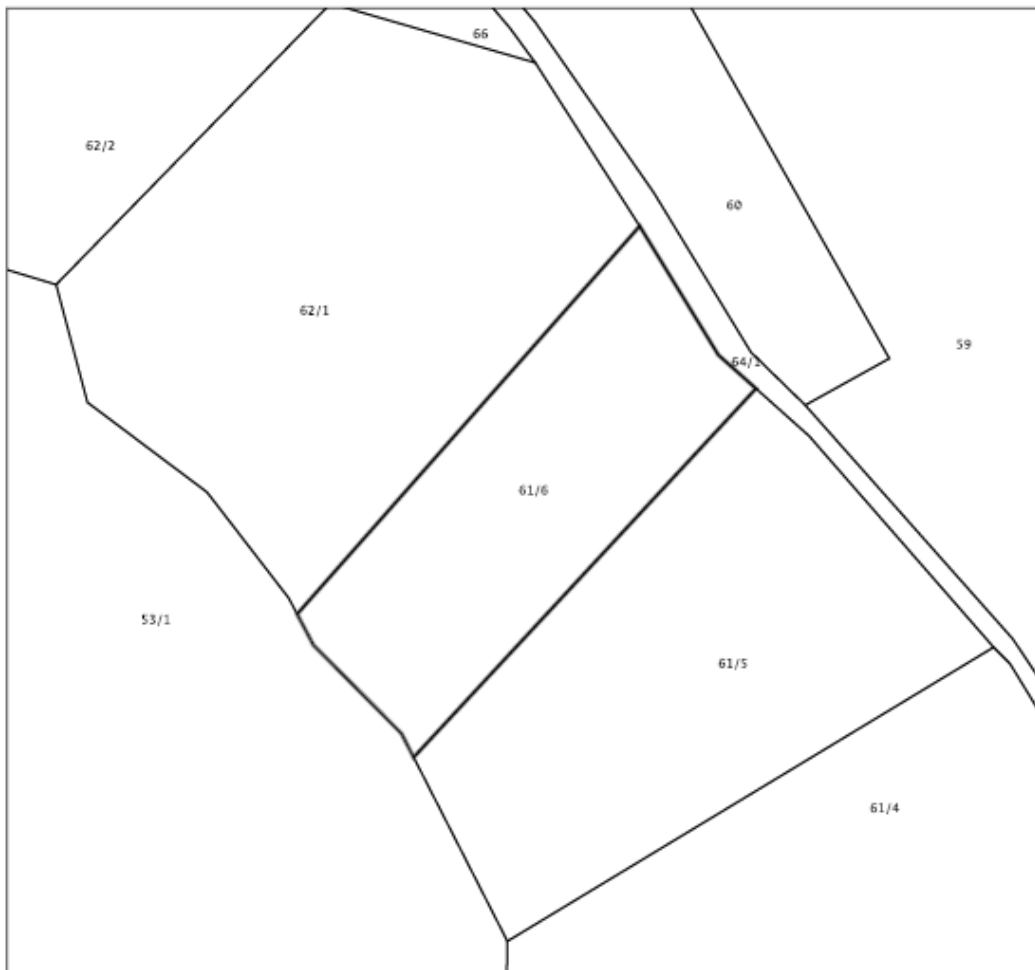
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGA RESA

Š.o. VINSKI VRH
k.č.br.: 61/6

Stanje na dan: 19.07.2021.
OSS evidencijski broj: 600323/2021

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroničkim putem. Upravna pristojba prema tar.br. 1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 794444689cd106

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazmjha.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



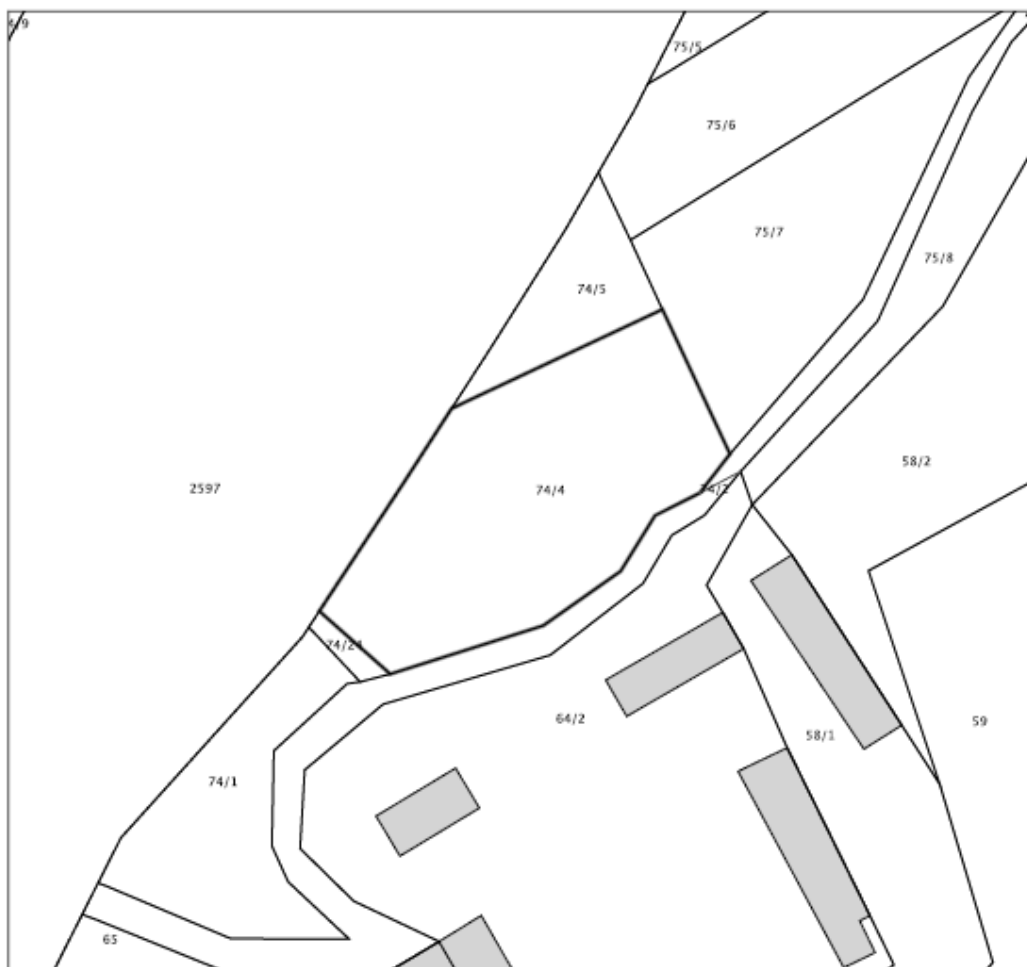
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGA RESA

Ķ.o. VINSKI VRH
k.Ķ.br.: 74/4

Stanje na dan: 19.07.2021.
OSS evidencijski broj: 600323/2021

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroniĳkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 79444472152e82

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroniĳkom zapisu moĳete provjeriti toĳnost podataka. Isto moĳete uĳiniti i na internet adresi <http://oss.urodnjenzastija.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba sluĳaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U sluĳaju da je ovaj dokument identian prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Drĳavna geodetska uprava potvrĳuje toĳnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



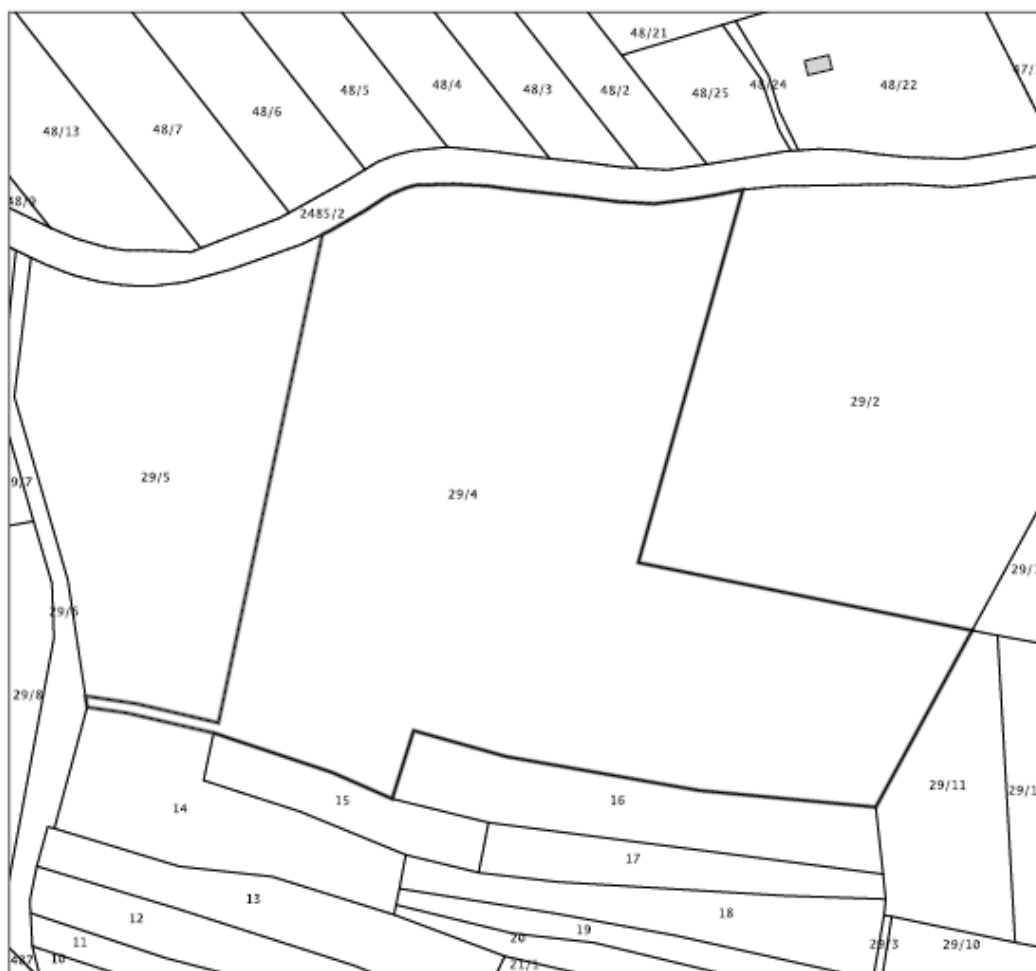
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGA RESA

Ķ.o. VINSKI VRH
k.Ķ.br.: 29/4

Stanje na dan: 19.07.2021.
OSS evidencijski broj: 600323/2021

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Upravna pristojba prema tar.br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je elektroniĳkim putem. Upravna pristojba prema tar.br.1 ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 794444852d9c0d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroniĳkom zapisu moĳete provjeriti toĳnost podataka. Isto moĳete uĳiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba sluĳaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U sluĳaju da je ovaj dokument identiĳan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Drĳavna geodetska uprava potvrđuje toĳnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

18. LOKACIJSKE INFORMACIJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Karlovačka županija
Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: 350-05/21-10/000280
URBROJ: 2133/1-07-02/02-21-0003
Karlovac, 13.08.2021.

➤ OBSTINATIO d.o.o.
HR-21000 Split, Put Firula 29

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 1045/2, 1045/3 k.o. Zagradci (Zagradci) sljedeće informacije:

- I. **Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**
Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:
 - PPUO Netretić, (Glasnik općine Netretić, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak)
- II. **Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**
Zemljište označeno kao k.č.br. 1045/2 k.o. Zagradci nalazi se izvan granica građevinskog područja (PŠ ostalo poljopivredno i šumsko zemljište).
Zemljište označeno kao k.č.br. 1045/3 k.o. Zagradci nalazi se izvan granica građevinskog područja (dijelom u PŠ ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište, a dijelom u Š1 šuma gospodarske namjene).
- III. **Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**
Osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz.
- IV. **Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**
Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.
- V. **Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**
Nema prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku.
- VI. **Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti**
Mjesto: Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo
Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

KLASA: 350-05/21-10/000280, URBROJ: 2133/1-07-02/02-21-0003 1/2 ID: P20210811-703420-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19., 97/19. i 128/19.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna na propisani račun ovoga tijela.

SAMOSTALNA UPRAVNA REFERENTICA ZA
PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO
Ana Fudurić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - OBSTINATIO d.o.o.
HR-21000 Split, Put Firula 29

KLASA: 350-05/21-10/000280, URBROJ: 2133/1-07-02/02-21-0003 2/2 ID: P20210811-703420-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvor nika ovog dokumenta, ka ko biste mogli p obraditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važi ona je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANA FUDURIĆ
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
Potpisano: 13.06.2021.





REPUBLIKA HRVATSKA
Karlovačka županija
Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: 350-05/21-10/000281
URBROJ: 2133/1-07-02/03-21-0003
Karlovac, 16.08.2021.

➤ OBSTINATIO d.o.o.
HR-21000 Split, Put Firula 29

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.br. 80/4, 61/6, 74/4, 29/4 k.o. Vinski Vrh sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUO Netretić (Glasnik općine Netretić, broj 11/07, 10/12, 01/13-pročišćeni tekst, 09/19, 01/20 - pročišćeni elaborat, 06/21 - ispravak);
- UPU Turističke zone Novigrad na Dobri (Glasnik općine Netretić, broj 01/19).

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

K.č.br. 29/4 k.o. Vinski vrh nalazi se dijelom izvan granica građevinskog područja, dijelom unutar površina izvan naselja ugostiteljsko turističke namjene;

k.č.br. 74/4, 80/4, obje k.o. Vinski Vrh nalaze se izvan granica građevinskog područja;

k.č.br. 61/6 k.o. Vinski Vrh nalazi se izvan granica građevinskog područja, unutar povijesnog naselja.

III. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Za k.č.br. 29/4 k.o. Vinski Vrh oostoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen.

IV. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

Za predmetno zemljište nije u tijeku izmjena ili donošenje prostornog plana uređenja.

V. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

KLASA: 350-05/21-10/000281, URBROJ: 2133/1-07-02/03-21-0003

1/2 ID: P20210811-703426-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19., 97/19. i 128/19.) plaćena je u iznosu 40,00 kuna na propisani račun ovoga tijela.

SAMOSTALNA UPRAVNA REFERENTICA
ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO
Tanja Fumić, mag.iur.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - OBSTINATIO d.o.o.
HR-21000 Split, Put Firula 29

KLASA: 350-05/21-10/000281, URBROJ: 2133/1-07-02/03-21-0003 2/2 ID: P20210811-703426-225

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredu (EU) broj 910/2014

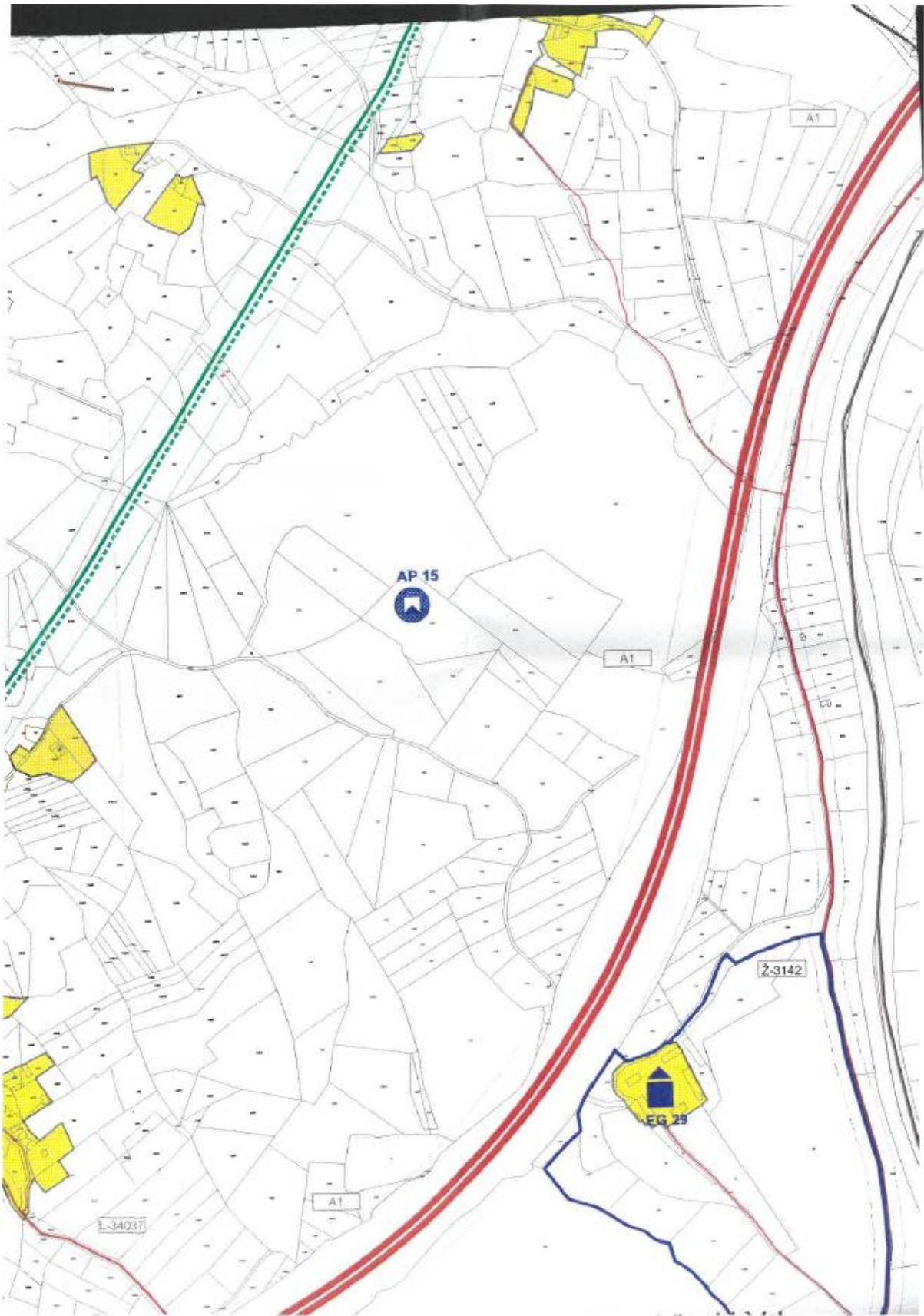
Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, saznat će Vas preuzimatelj na stranici izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegove vjerodostojnosti u ovom digitalnom obliku, vrijana je i istovrijedna potpisnom dokumentu u tiskanim obliku.

TANJA FUMIĆ
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
Potpisano: 16.08.2021.

ISPIS ELEKTRONIČKE ISPRAVE

Osoba ovlaštena za ovjeru
Tanja Fumić, mag. iur.





KARLOVAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA NETRETIĆ

Naziv prostornog plana:

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ
Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana
(Glasnik Općine Netretić br. 11/07, 10/12, 09/19 i 01/20-pročišćeni tekst)

Naziv kartografskog prikaza:

VINSKI VRH, BRAJAKOVO BRDO, ZAGRADCI

broj kartografskog prikaza:

4.7.

Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000

Odluka Općinskog vijeća o izradi prostornog plana:

Odluka Općinskog vijeća o današnjem planu:

Datum objave javne rasprave:

Javni uvid održan:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:



Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Mišljenje na konačni prijedlog plana prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19 i 98/19):

Pravna osoba koja je izradila plan:

Arhitektonski Atelier Deset d.o.o. za arhitekturu i urbanizam **Zagreb**

Pečat pravne osobe koja je izradila Elaborat:



Odgovorna osoba:

JASNA JURAIĆ MUCKO
mag.ing.arch.
OVLASŢENA ARHITEKŢICA
URBANISTICA
AU 71
Jasna Jurać Mucko mag.ing.arch., ovl.arch.urb.

Stručni tim u izradi plana:

Pečat Općinskog vijeća:



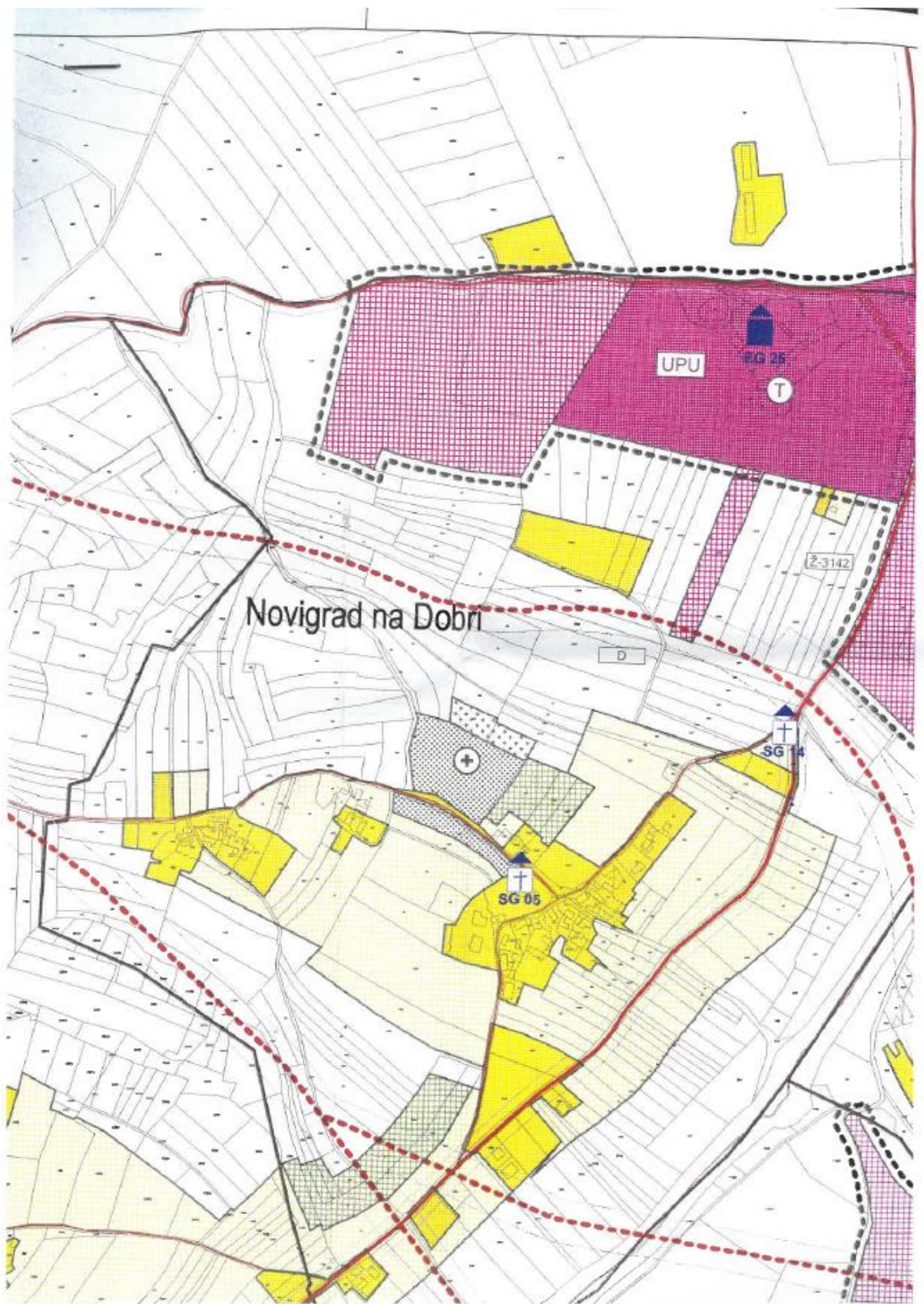
Predsjednik Komisije za Statut i Poslovnik
Općinskog vijeća Općine Netretić:

Mihael Dujam

Istovjetnost prostornom planu potvrđuje ovjerenikom ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.



KARLOVAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA NETRETIĆ

Naziv prostornog plana:

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ
 Elaborat pročišćenog teksta Odredbi za provođenje i Grafičkog dijela Plana
 (Glasnik Općine Netretić br. 11/07, 10/12, 09/19 i 01/20-pročišćeni tekst)

Naziv kartografskog prikaza:

MALETIĆI, NOVIGRAD NA DOBRI, FRKETIĆ SELO, REŠETAREVO

broj kartografskog prikaza: **4.11.**

Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000

Odluka Općinskog vijeća o izradi prostornog plana:

Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana:

Datum objave javne rasprave:

Javni avid održan:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:



[Handwritten signature]

Mišljenje na konačni predlog plana prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 95/19):

Pravna osoba koja je izradila plan:

Arhitektonski Atelier Deset d.o.o. za arhitekturu i urbanizam Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Elaborat:



Odgovorna osoba:



Jasna Juraic Mucko mag.ing.arch., ovl.arch.urb.

Stručni tim u izradi plana:

Pečat Općinskog vijeća:



Predsjednik Komisije za Statut i Poslovanje
 Općinskog vijeća Općine Netretić:

[Handwritten signature]

Mihael Dujam

Istovjetnost prostornog plana potvrđujem ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

M.P.