

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb

mail: allegrian.ured@gmail.com
OIB: 86904330721

PROČJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

ZEMLJIŠTE

(k.č. 6603; 6830; 5395; 5740; 6288; 4879/1, 5049, 5054, 6218, 6361, 6371, 6505, 7004, 7223/3, 7226/3, 7227/2, k.o. BARILOVIĆ)
47 241 LADVENJAK

Naručitelj:

ALEKS LAP d.o.o. u stečaju

(ulica) Siget, br. 6
10 000 Zagreb

Stečajni upravitelj:

MONIKA TRKULJA

Ulica Josipa Kozarca, br. 56
35 209 BUKOVLJE

Mjesto i datum:
Zagreb, kolovoz 2021.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	5
ZADATAK.....	8
Procjenjivana nekretnina	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	9
REZULTATI OČEVIDA.....	18
Fotodokumentacija	18
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	21
Izračun površina i volumena prostora	24
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	25
Obrazloženje za odabir metode	30
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	31
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	33
ZEMLJIŠTE	33
REKAPITULACIJA procijenjenih vrijednosti po udjelima i katastarskim česticama	37
ZAKLJUČAK	38
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	39
Prilozi	40

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 884/18
Zagreb, 26. lipnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sergija Štulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

2



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

**POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA**

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8.izdanje (TEGoVA)

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kupoprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjemeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednosti može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

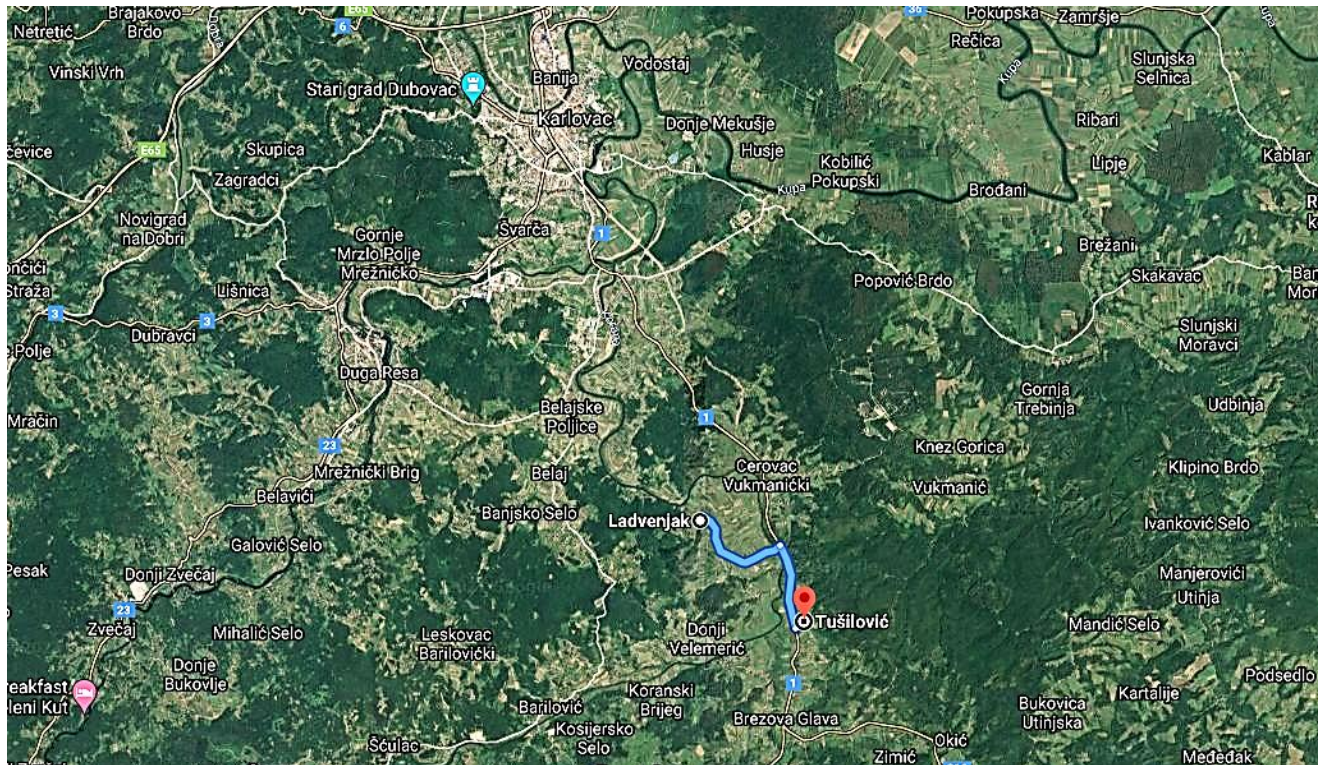
ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite osobne/poslovne potrebe.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	poljoprivredno i šumsko zemljište
Ulica i kućni broj:	-
Grad/Općina:	Karlovac
Četvrt/Naselje:	Ladvenjak
Županija:	Karlovačka
upis:	Glavna zemljišna knjiga
katastarska općina:	307459, BARILOVIĆ
zemljišnoknjižni uložak:	276; 358; 723; 777; 2217; 1844
poduložak (suvlasnički dio):	-
(zk.) čestica broj:	6603 (1/30 dijela); 6830 (18081/2410800 dijela); 5395 (5544/914760 dijela); 5740 (1/15 dijela); 6288 (1/3 dijela); 4879/1 (1/15 dijela), 5049 (1/15 dijela), 5054 (1/15 dijela), 6218 (1/15 dijela), 6361 (1/15 dijela), 6371 (1/15 dijela), 6505 (1/15 dijela), 7004 (1/15 dijela), 7223/3 (1/15 dijela), 7226/3 (1/15 dijela), 7227/2 (1/15 dijela)
Identifikacija:	k.č. 6603; 6830; 5395; 5740; 6288; k.č. 4879/1, 5049, 5054, 6218, 6361, 6371, 6505, 7004, 7223/3, 7226/3, 7227/2, k.o. BARILOVIĆ (Mbr. 307459)
Dan vrednovanja:	25.08.2021.
Dan kakvoće:	25.08.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit



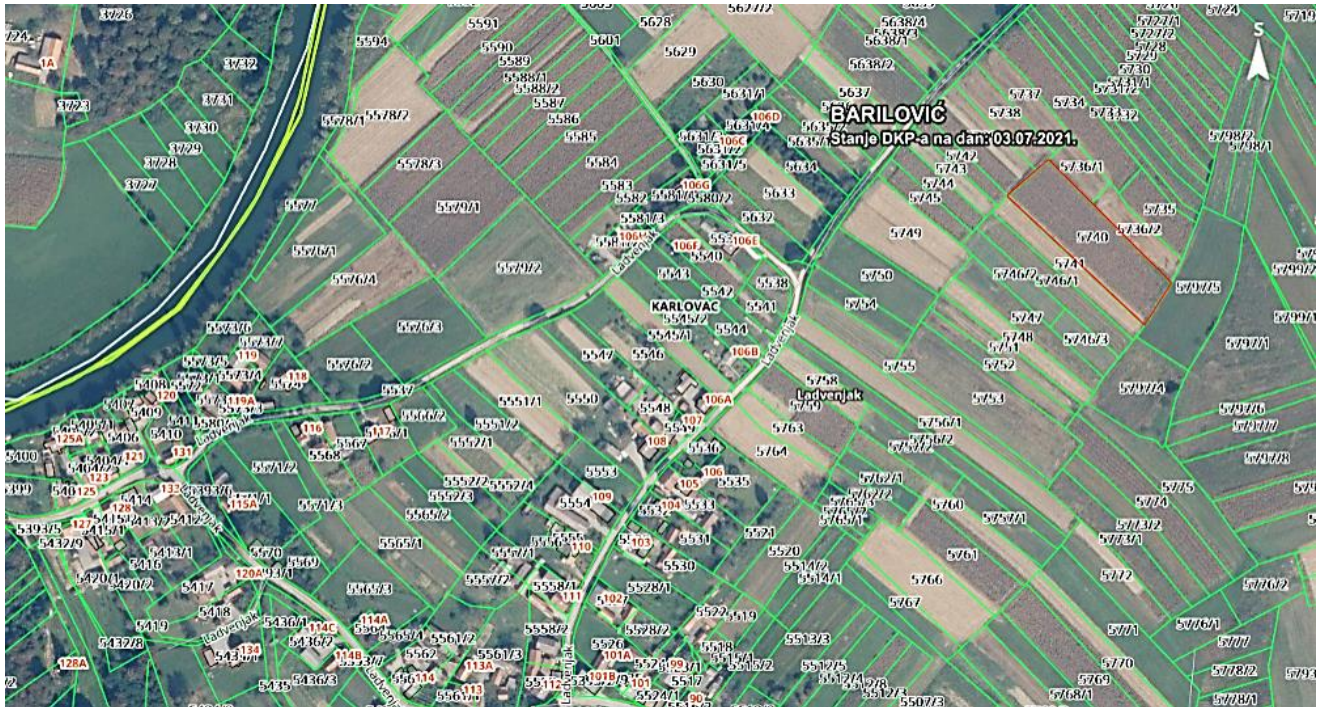
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

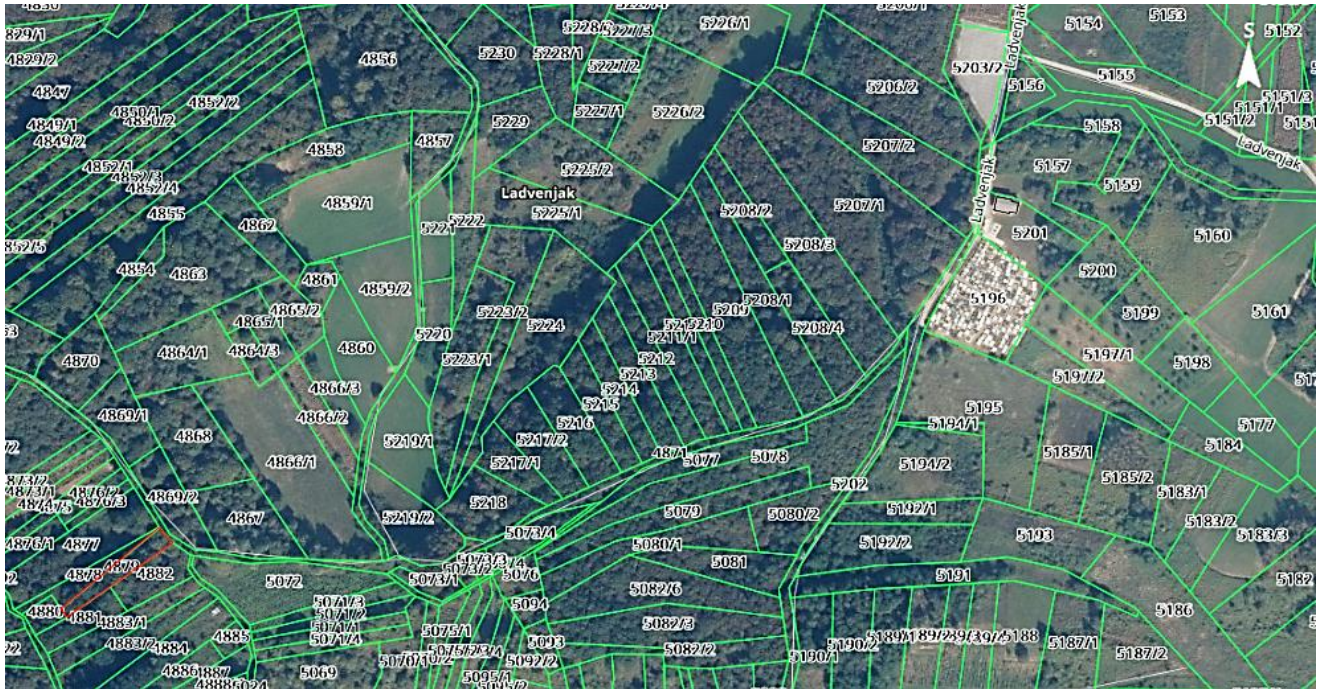


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Napomena: za k.č. 4879/1, k.o. BARILOVIĆ na služanim mrežnim stranicama Geodetskog zavoda stoji upozorenje da „tražena katastarska čestica postoji samo u pisanom dijelu katastarskog operata i nema grafike“:



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

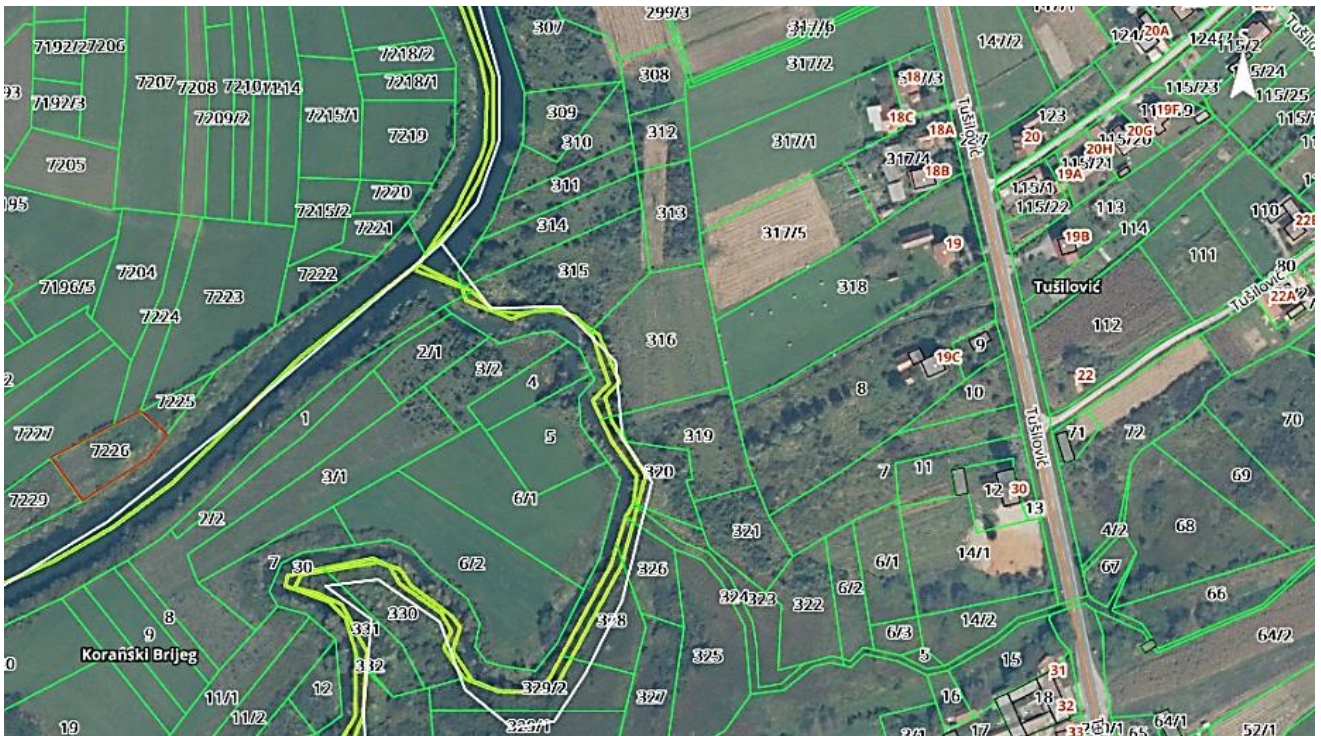


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Napomena: za k.č. 7223/3 & k.č. 7226/3, k.o. BARILOVIĆ na služanim mrežnim stranicama Geodetskog zavoda stoji upozorenje da „tražena katastarska čestica postoji samo u pisanom dijelu katastarskog operata i nema grafike“:

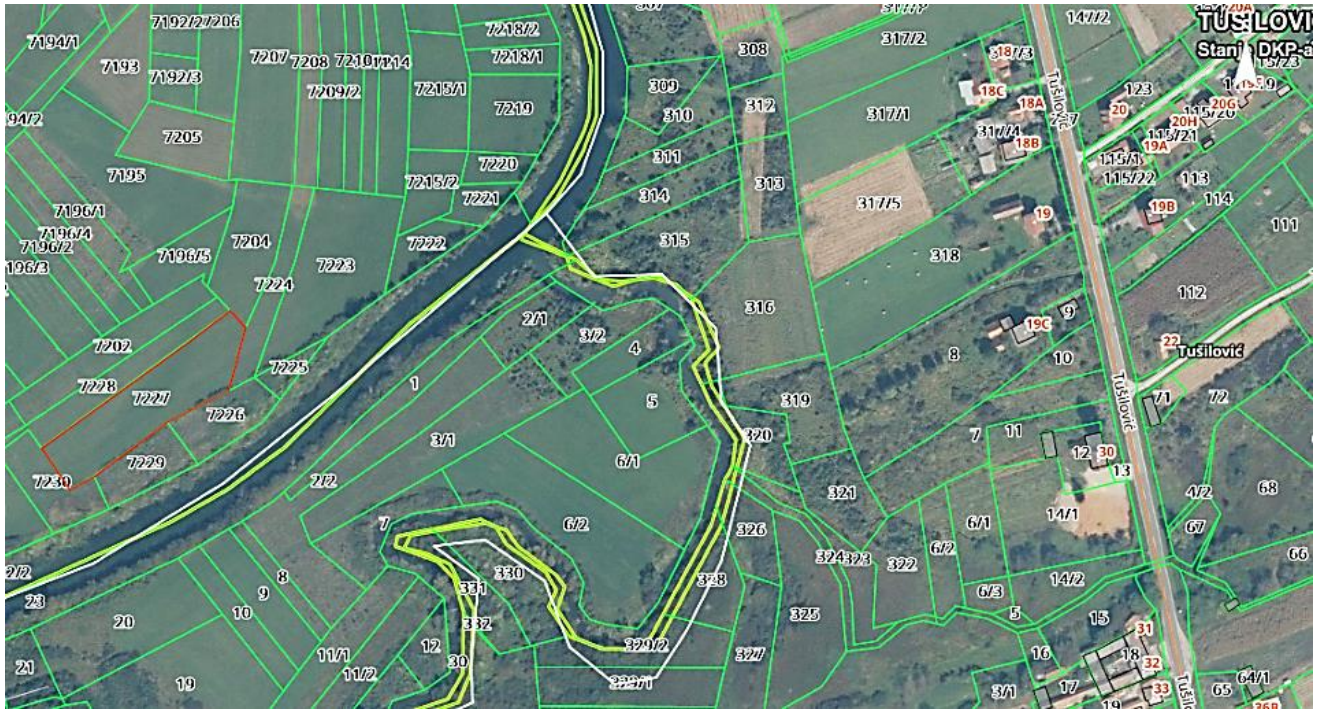


Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Napomena: za k.č. 7227/2, k.o. BARILOVIĆ na služnim mrežnim stranicama Geodetskog zavoda stoji upozorenje da „tražena katastarska čestica postoji samo u pisanom dijelu katastarskog operata i nema grafike“:



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 25.08.2021. godine

NAPOMENA: strelice pokazuju približan položaj pojedine katastarske čestice na fotografijama

ZEMLJIŠTE k.č. **6603**, k.o. BARILOVIĆ; pogled s državne ceste D1; poljski put nije vidljiv (fotografirano uz istočnu obalu Korane); prilaz vozilima nije moguć, predmetna k.č. nalaze se iza rijeke Korane (odnosno zapadno od nje):



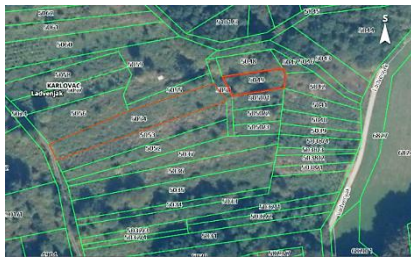
ZEMLJIŠTE k.č. **7223(1/3)**, k.č. **7226(1/3)**, & k.č. **7227(1/2)**, k.o. BARILOVIĆ; fotografirano uz istočnu obalu Korane; prilaz vozilima nije moguć (pogled s državne ceste D1; poljski put nije vidljiv), predmetne k.č. nalaze se iza rijeke Korane (odnosno zapadno od nje):



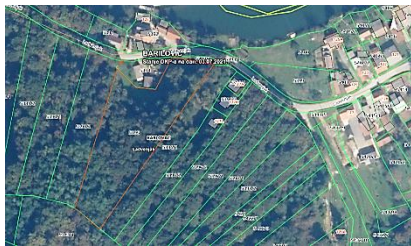
ZEMLJIŠTE k.č. k.č. **6830**, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Ladvenjak):



ZEMLIŠTE k.č. 4879/1, k.č. 5049, & k.č. 5054, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima nije moguć (pogled s ulice Ladvenjak):



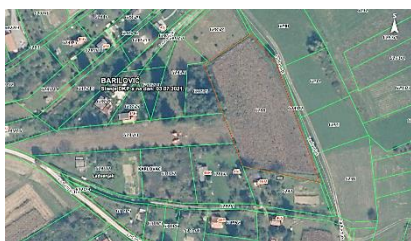
ZEMLIŠTE k.č. k.č. 5395, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Ladvenjak):



ZEMLIŠTE k.č. k.č. 5740, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima nije moguć:



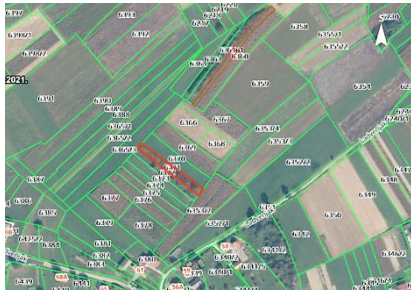
ZEMLIŠTE k.č. k.č. 6288, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Ladvenjak):



ZEMLIŠTE k.č. k.č. 6218, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima nije moguć (pogled s ulice Ladvenjak):



ZEMLJIŠTE k.č. 6361, & k.č. 6371, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima nije moguć (pogled s neasfaltiranog dijela ulice Ladvenjak):



ZEMLJIŠTE k.č. 6505, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Ladvenjak):



ZEMLJIŠTE k.č. 7004, k.o. BARILOVIĆ; prilaz vozilima nije moguć:



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetne nekretnine su u naravi neizgrađena poljoprivredna zemljišta koja se prema odredbama Prostornog plana uređenja Grada Karlovca (*Glasnik Grada Karlovca, broj 01/02, 13/03, 04/04, 05/10*), i to prema namjeni, nalaze u zoni **PŠ- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište**, te u zoni **Š1- šuma isključivo osnovne namjene**, na gotovo krajnjem južnom dijelu administrativnog područja grada Karlovca, u ruralnom naselju Ladvenjak, sveukupne površine vlasničkih udjela prema upisu u zemljišnoknjižne uloške, te katastarski operat u iznosu od **2.968,00 m²**.

Upisane površine, te nazivi predmetnih čestica u katastarskom operatu i u zemljišnim knjigama su identični.

Obilježja:

- pristupne prometnice su vidljive na priloženim grafičkim prikazima, te priloženoj fotodokumentaciji; uz napomenu da je manjem broju predmetnih katastarskih čestica moguće pristupiti asfaltiranim prometnicama, ali većini istih moguće je pristupiti samo traktorima ili poljoprivrednim/šumarskim strojevima s uglavnom neuređenih ili neodržavanih, te zaraslih poljskih putova
- zatečeno stanje predmetnih nekretnina vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji:
 - o **polja (tj. livade/oranice(pašnjaci):** manji dio se koristi u poljoprivredne svrhe, ali većina predmetnih katastarskih čestica je zarasla i zapuštena, te izgledaju kao da se ne koriste dulji vremenski period (zatečeno samoniklo srednje i visoko raslinje)
 - o **šume:** sve predmetne katastarske čestice izgledaju zaraslo, zapušteno i neodržavano, iako je trima katastarskim česticama moguć pristup osobnim i sličnim vozilima (k.č. 4879/1, 5395, te 6830, sve k.o. BARILOVIĆ)
- zemljišta su većinom s izraženim manjim ili većim nagibom, nepravilnih geometrijskih oblika, neuređena, neodržavana, neobrađivana, obrasla raznim samoniklim raslinjem; neograđena
- većina zemljišta nema direktni pristup s javnoprometne površine, uključujući i poljske putove (koji su tako evidentirani kao posebne katastarske čestice)
- okoliš oko značajnog dijela predmetnih katastarskih čestica je također istih ili vrlo sličnih morfoloških karakteristika, te stanja obrade/eksploatacije i održavanja
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade): loša lokacija
("nalazi se u području naselja s umjerenim ili bez društvenih sadržaja ili/i nedovoljnom infrastrukturom, te jedva postoji potražnja. Moguće su imisije uslijed prometa ili/i proizvodnih pogona.")

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- predmetne se nekretnine u administrativnom smislu nalaze unutar ruralnog naselja relativno rijetke izgrađenosti
- neposredno i šire okruženje predmetnih nekretnina prema fiziološkoj tipologiji spada u tzv. „*razbijena sela*“ (raštrkane stambene građevine, što je tipično za brdska i planinska područja), tj. zgrade stambene i mješovite namjene niže katnosti (pretežno obiteljske kuće), a u neizgrađenom dijelu naselja i izvan njega prevladavaju poljoprivredne površine (dijelom obrađene), te također i šumske površine (područja na strminama i obroncima brežuljaka, nedostupna osobnim vozilima, već samo traktorima ili poljoprivrednim/šumarskim strojevima)
- u blizini nisu gradski javni i društveni sadržaji, već samo mjesni
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno ruralno okruženje
- s obzirom na postojeću namjenu nekretnina, prometna povezanost s ostalim dijelovima naselja Ladvenjak, te administrativnog područja grada Karlovca, kao i mreže državnih cesta je zadovoljavajuća

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je završeno naselje (u urbanističkom smislu), a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- prema javno dostupnoj važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji nekretnine se nalaze u obuhvatu Prostornog plana uređenja Grada Karlovca (*Glasnik Grada Karlovca, broj 01/02, 13/03, 04/04, 05/10*), i to prema namjeni, nalaze u zoni **PŠ- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište**, te u zoni **Š1- šuma isključivo osnovne namjene**:
<https://www.karlovac.hr/urbanizam-zastita-okolisa/prostorni-planovi-92/vazeci-prostorni-planovi/276>
- stanje u naravi predmetnih nekretnina odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak i u katastarski operat, osim za k.č. 4879/1, k.č. 7223/3, k.č. 7226/3, te k.č. 7227/2, sve k.o. BARILOVIĆ, budući da na službenim mrežnim stranicama Geodetskog zavoda stoji upozorenje da „**tražena katastarska čestica postoji samo u pisanom dijelu katastarskog operata i nema grafike**“, pa je u daljnjim analizama usvojena pretpostavka da se radi o zemljištima na istoj ili vrlo bliskoj poziciji, a svakako na istoj mikrolokaciji
- u naravi, ali u formalnopravnom smislu, značajan broj predmetnih nekretnina nema izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica, čak niti preko poljskih putova koji su tako evidentirani kao posebne katastarske čestice, a samo do nekolicine je moguć prilaz osobnim ili sličnim vozilom s asfaltiranih ploha
- s obzirom na mikrolokaciju, te namjenu, veličinu i zatečeno stanje predmetnih nekretnina: utrživost se može ocijeniti slabom

Kakvoća procjenjivane nekretnine

ZEMLJIŠTE:

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	negrađevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	IV
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan uređenja Grada Karlovca
Namjena (prema prostornom planu):	PŠ- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište; Š1- šuma isključivo osnovne namjene
Način korištenja	polja (tj. livade, oranice, pašnjaci); šume
Vidljive karakteristike:	izražen manji ili veći nagib, nepravilni geometrijski oblici; neuređeno, neodržavano, većinom neobrađivano; većinom zarasle i/ili obrasle raznim samoniklim raslinjem; neograđene
Smjer pružanja:	sve orijentacije strana svijeta
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	nije kultivirano (zatečeno samoniklo bilje: visoko i nisko raslinje)
Održavanje:	neodržavano, jako zapušteno, neuređeno; zaraslo prirodnim raslinjem
Infrastruktura:	nije uočena
Izvedene komunalije:	-
Formirana zona:	ne
Katnost zatečenih građevina:	nisu zatečene građevine, niti pripručna spremišta
Legalnost zatečene građevine:	-
Godina izgradnje:	-
Godina adaptacije:	-
Nosiva konstrukcija:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	-
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	većinom indirektno u odnosu na javnoprometne površine dobar (mali broj nekretnina); loš (većina nekretnina)
Prometna povezanost i infrastruktura:	lokalna dvosmjerna asfaltirana prometnica; neasfaltirani poljski put; bez pristupa
Okoliš:	vrlo rijetka izgrađenost, pretežno višekatnim kućama; poljoprivredne i šumske površine
Parkirno mjesto:	-
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	izvan funkcije i eksploatacije
Pripadci:	-
Opći dojam:	loše; neodržavano; većim dijelom vrlo slabo dostupno
Razno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjem benog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; kemijske analize tla nisu vršene.

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine, odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA				KATASTARSKA EVIDENCIJA		PREDMETNI UDJEL		
NEKRETNINA		POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m ²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	UDIO	POVRŠINA [m ²]
ZK ul. 276	zk.č. 6603, zk.o. BARILOVIĆ		453	1.629	k.č. 6603, k.o. BARILOVIĆ	1.629	1/30	54,30
ZK ul. 358	zk.č. 6830, zk.o. BARILOVIĆ		515	1.852	k.č. 6830, k.o. BARILOVIĆ	1.852	18081/2410800	13,89
ZK ul. 723	zk.č. 5395, zk.o. BARILOVIĆ		1.459	5.248	k.č. 5395, k.o. BARILOVIĆ	5.248	5544/914760	31,81
ZK ul. 777	zk.č. 5740, zk.o. BARILOVIĆ		1.169	4.204	k.č. 5740, k.o. BARILOVIĆ	4.204	1/15	280,27
ZK ul. 2217	zk.č. 6288, zk.o. BARILOVIĆ		1.555	5.593	k.č. 6288, k.o. BARILOVIĆ	5.593	1/3	1.864,33
ZK ul. 1844	zk.č. 4879/1, zk.o. BARILOVIĆ		90	324	k.č. 4879/1, k.o. BARILOVIĆ	324	1/15	21,60
ZK ul. 1844	zk.č. 5049, zk.o. BARILOVIĆ		96	345	k.č. 5049, k.o. BARILOVIĆ	345	1/15	23,00
ZK ul. 1844	zk.č. 5054, zk.o. BARILOVIĆ		319	1.147	k.č. 5054, k.o. BARILOVIĆ	1.147	1/15	76,47
ZK ul. 1844	zk.č. 6218, zk.o. BARILOVIĆ		171	615	k.č. 6218, k.o. BARILOVIĆ	615	1/15	41,00
ZK ul. 1844	zk.č. 6361, zk.o. BARILOVIĆ		270	971	k.č. 6361, k.o. BARILOVIĆ	971	1/15	64,73
ZK ul. 1844	zk.č. 6371, zk.o. BARILOVIĆ		219	788	k.č. 6371, k.o. BARILOVIĆ	788	1/15	52,53
ZK ul. 1844	zk.č. 6505, zk.o. BARILOVIĆ		390	1.403	k.č. 6505, k.o. BARILOVIĆ	1.403	1/15	93,53
ZK ul. 1844	zk.č. 7004, zk.o. BARILOVIĆ		401	1.442	k.č. 7004, k.o. BARILOVIĆ	1.442	1/15	96,13
ZK ul. 1844	zk.č. 7223/3, zk.o. BARILOVIĆ		376	1.352	k.č. 7223/3, k.o. BARILOVIĆ	1.352	1/15	90,13
ZK ul. 1844	zk.č. 7226/3, zk.o. BARILOVIĆ		134	482	k.č. 7226/3, k.o. BARILOVIĆ	482	1/15	32,13
ZK ul. 1844	zk.č. 7227/2, zk.o. BARILOVIĆ		551	1.982	k.č. 7227/2, k.o. BARILOVIĆ	1.982	1/15	132,13
UKUPNO:			8.168	29.377	UKUPNO:	29.377		2.968,00
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:		2.968,00						

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019. godine:**

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

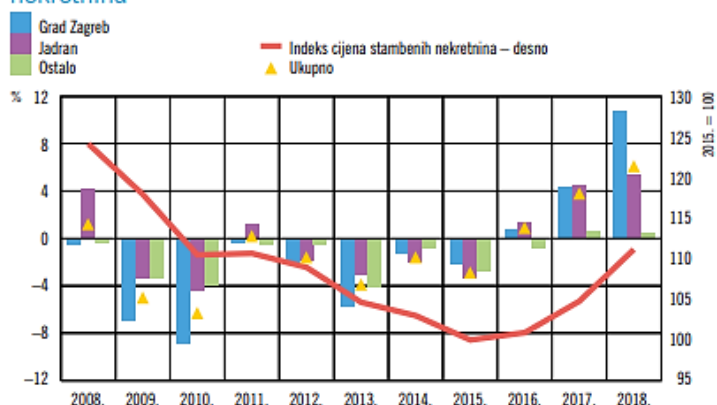
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem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

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 Jadran 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.).

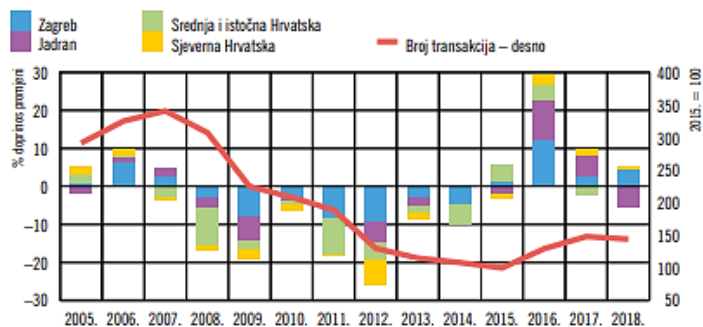
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



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

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.

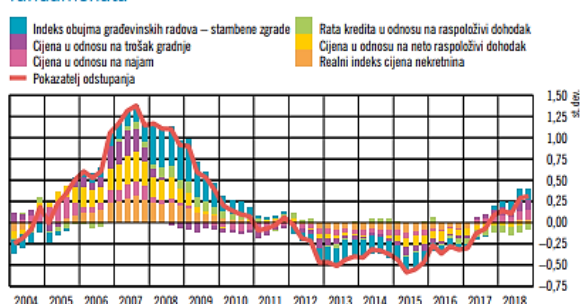
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



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-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Središnja i Istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

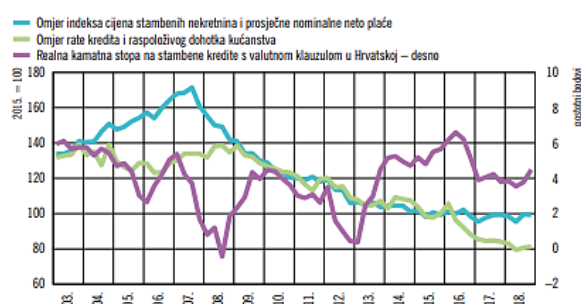
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. 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 nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) 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.

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



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

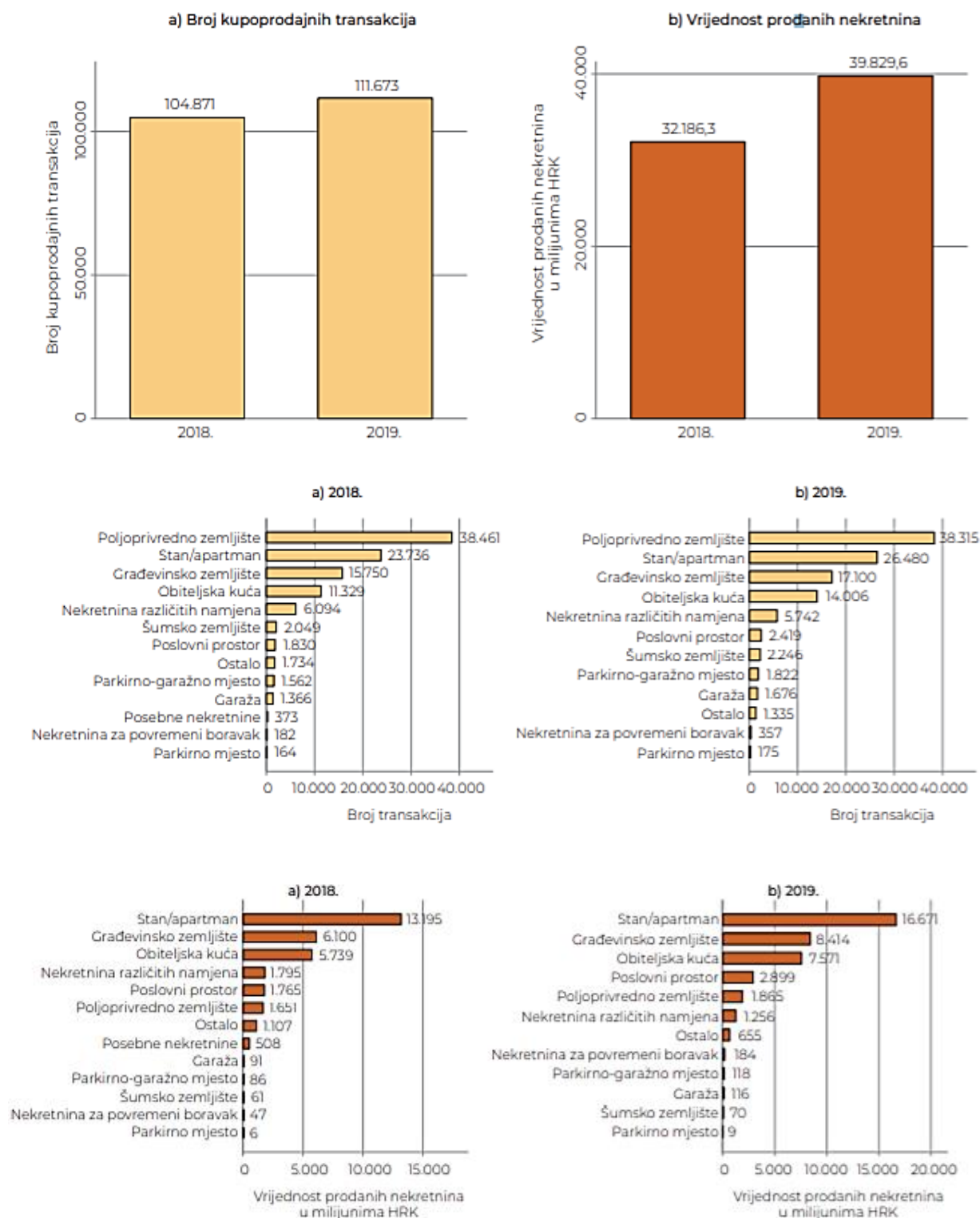
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

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 trendovi, 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 potrošačima. 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.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:

Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo svih nekretnina.

Najveći broj transakcija u 2019. godini čine poljoprivredna zemljišta, a slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.



U odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), transakcije nekretnina su činile oko 10% BDP-a, što je rast oko 1,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Početkom 2020. godine, odnosno početkom utjecaja corona virusa, vrijednosti stambenih nekretnina i dalje rastu, ali smanjenim stopama rasta, a broj transakcija je smanjen. Također, utjecaj potresa u Zagrebu u 03.2020. godini je utjecao na tržište stanova u centru Zagreba, odnosno broj transakcija starogradnje u centru je zanemariv.

Većina transakcija stambenih nekretnina financirana je od strane poslovnih banaka. Za vrijeme COVID-19, banke se suočavaju s dva trenda. Prvi trend je uvođenje moratorija na kredite, koje je zatražilo oko 40-tak tisuća građana, dok ih je oko pola odobreno. Osim moratorija, banke su započele zaoštravati kreditne uvjete, te kreditnu sposobnost računaju sukladno ovršnom zakonu, a u kreditnu sposobnost nisu uračunati dodatci na plaću (terenski rad, naknada za prijevoz i sl.). Broj dugoročnih najмова se povećava, dok se broj kratkoročnih najмова smanjuje. Cijena zakupa uredskih prostora je u sličnim okvirima kao i prije pandemije corona virusa, zbog velike potražnje za poslovnim prostorima, a osobito uredskim prostorima. Nepopunjenost uredskih zgrada je vrlo mala, te se kreće na razini do 5%.

Utjecaj pandemije corona virusa na turističku sezonu je značajan, što je rezultiralo ukupnim padom od oko 50% dolazaka,. Budući da više od 20% BDP-a ovisi o turističkom sektoru, predviđa se pad BDP-a od 9,4% za 2020. godinu, te povećanje oko 6,1% za 2021. godinu.

Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 09.07.2021. godine

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 0,9%. U odnosu na prvo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 4,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2020. za 5,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 0,5%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2020. za 4,6%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb ostale na razini cijena iz četvrtog tromjesečja 2020., dok su za Jadran u prosjeku više za 4,1%, a za Ostalo u prosjeku su niže za 3,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,3%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 5,9%.

Obrazloženje za odabir metode

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

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

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

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

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.


Predmetna nekretnina je **ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

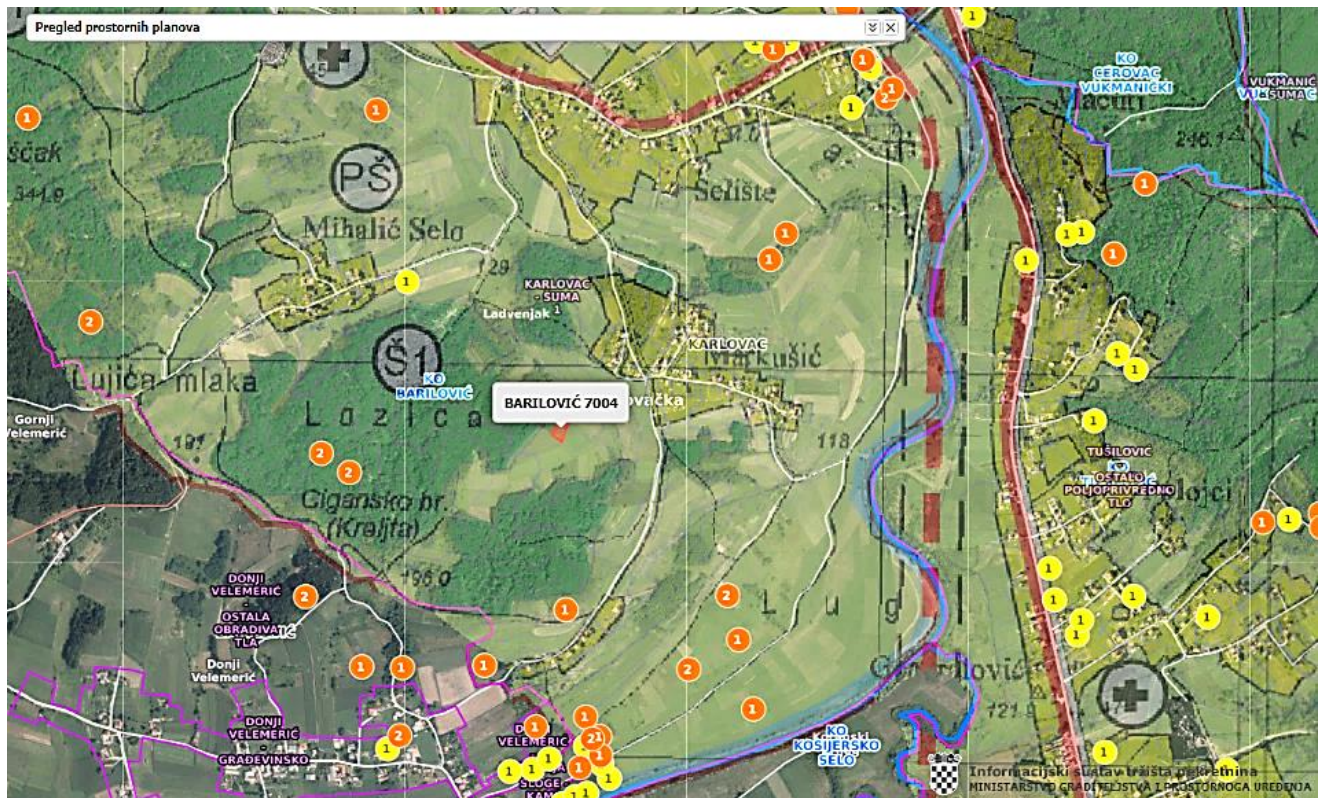
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI 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
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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

Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Na gornjem prikazu mrežne stranice eNekretnine, za predmetno ruralno naselje Ladvenjak gdje se nalaze predmetne katastarske čestice, odabrana je uzor-čestica sukladno čl.4., (1), 44., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji. Prema navedenoj zakonskoj odredbaji „uzor-čestica je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka“.

Niže je također prikazan izrezak s mrežne stranice eNekretnine, i to iz **Plana približnih vrijednosti** za poljoprivredna zemljišta u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji.

Podloge

Katalog

- Središnji registar prostornih jedinica
- Digitalni katastarski plan
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- Garaža (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Skladište (SKL)
- Spremište (SP)
- Različite nekretnine (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Građevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)
- Šumsko zemljište (ŠZ)
- Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Radni broj CB	Vrijednost atributa
3983	
Naziv cjenovnog bloka	KARLOVAČ - ŠUMA 1
Oznaka pretežite namjene	515
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	0,00
Administrativno područje	Karlovač
Datum utvrđivanja PPV zemljišta	1.1.2019.
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište (PZ)
Kategorija zemljišta	0
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	0,00
Namjena zemljišta	51
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)	0,00
Približne vrijednosti zemljišta (KN/m2)	0,00
Vrsta zemljišta	Poljoprivredno zemljište (PZ)
Kategorija zemljišta	0
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	0,00
Namjena zemljišta	P
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/2)	1,90
Približne vrijednosti zemljišta (KN/2)	14,09

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

ZEMLJIŠTE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
25.08.2021.	KARLOVAC - ŠUMA 1	k.č. 6603; 6830; 5395; 5740; 6288; 4879/1, 5049, 5054, 6218, 6361, 6371, 6505, 7004, 7223/3, 7226/3, 7227/2, ko. BARILOVIĆ	Negrađevinsko zemljište	2.968,00	PŠ; Š1 (poljoprivredna)	-	IV

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA							
Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1416625	KARLOVAC - ŠUMA 1	21.08.2020.	1,56	84,92	PŠ; Š1	-	IV
1122788	KARLOVAC - ŠUMA 1	06.03.2019.	1,38	5.369,82	PŠ; Š1	-	IV
1096603	KARLOVAC - ŠUMA 1	07.03.2018.	1,80	4.058,91	PŠ; Š1	-	IV

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
1416625	KARLOVAC - ŠUMA 1	21.08.2020.	1,56	113,35	115,71	1,02	1,60
1122788	KARLOVAC - ŠUMA 1	06.03.2019.	1,38	100,59		1,15	1,59
1096603	KARLOVAC - ŠUMA 1	07.03.2018.	1,80	99,57		1,16	2,09

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvilitativno izjednačena cijena [€/m ²]
1416625	KARLOVAC - ŠUMA 1	84,92	1,60	-	-	1,00	1,60
1122788	KARLOVAC - ŠUMA 1	5.369,82	1,59	-		1,00	1,59
1096603	KARLOVAC - ŠUMA 1	4.058,91	2,09	-		1,00	2,09

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1416625	KARLOVAC - ŠUMA 1	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
1122788	KARLOVAC - ŠUMA 1	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
1096603	KARLOVAC - ŠUMA 1	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvilitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno članku 4., stavak (3) Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Međuvremenski i dijelom interkvilitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvilitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1416625	KARLOVAC - ŠUMA 1	1,60	1,00	1,60	9,20%	0,16	0,03
1122788	KARLOVAC - ŠUMA 1	1,59	1,00	1,59	9,81%	0,17	0,03
1096603	KARLOVAC - ŠUMA 1	2,09	1,00	2,09	19,02%	0,33	0,11

suma 5,28 0,17
 prosjek **1,76** 0,06
 standardno odstupanje 0,24 13,45%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **0,47**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Međuvremenski i potpuno interkvilitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta [€/m ²]
1416625	KARLOVAC - ŠUMA 1	1,60	9,20%	zadovoljava!	33%	0,53	1,76
1122788	KARLOVAC - ŠUMA 1	1,59	9,81%		33%	0,53	
1096603	KARLOVAC - ŠUMA 1	2,09	19,02%		33%	0,70	

suma 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odova	Kategorija zemljišta	
1,76	1	0	0	0	0	0,00	1,76
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

1,76 € / m²

13,18 kn / m²

Vrijednost zemljišta :

5.221 €

39.114 kn

Vrijednost zemljišta (zaokruženo) :

39.100 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

REKAPITULACIJA procijenjenih vrijednosti po udjelima i katastarskim česticama

Sukladno prethodnim analizama, proizlaze sljedeće vrijednosti predmetnih udjela katastarskih čestica:

nekretnina	udjel vlasništva	površina čestice [m ²]	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
k.č. 6603, k.o. BARILOVIĆ	1/30	54,30	716 kn	96 €	700 kn
k.č. 6830, k.o. BARILOVIĆ	18081/2410800	13,89	183 kn	24 €	200 kn
k.č. 5395, k.o. BARILOVIĆ	5544/914760	31,81	419 kn	56 €	400 kn
k.č. 5740, k.o. BARILOVIĆ	1/15	280,27	3.694 kn	493 €	3.700 kn
k.č. 6288, k.o. BARILOVIĆ	1/3	1.864,33	24.569 kn	3.280 €	24.600 kn
k.č. 4879/1, k.o. BARILOVIĆ	1/15	21,60	285 kn	38 €	300 kn
k.č. 5049, k.o. BARILOVIĆ	1/15	23,00	303 kn	40 €	300 kn
k.č. 5054, k.o. BARILOVIĆ	1/15	76,47	1.008 kn	135 €	1.000 kn
k.č. 6218, k.o. BARILOVIĆ	1/15	41,00	540 kn	72 €	500 kn
k.č. 6361, k.o. BARILOVIĆ	1/15	64,73	853 kn	114 €	900 kn
k.č. 6371, k.o. BARILOVIĆ	1/15	52,53	692 kn	92 €	700 kn
k.č. 6505, k.o. BARILOVIĆ	1/15	93,53	1.233 kn	165 €	1.200 kn
k.č. 7004, k.o. BARILOVIĆ	1/15	96,13	1.267 kn	169 €	1.300 kn
k.č. 7223/3, k.o. BARILOVIĆ	1/15	90,13	1.188 kn	159 €	1.200 kn
k.č. 7226/3, k.o. BARILOVIĆ	1/15	32,13	423 kn	57 €	400 kn
k.č. 7227/2, k.o. BARILOVIĆ	1/15	132,13	1.741 kn	232 €	1.700 kn
sveukupno:		2.968,00	39.114 kn	5.221 €	39.100 kn

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom kolovozom 2021. godine, iznosi:

39.100 kn

5.221 €

Zakruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

1 € = 7,491423 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Zagreb, kolovoz 2021.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**
Broj: 4 Su – 884/18 - Županijski sud

Izradio:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud
Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud

ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 884/18, od 26.06.2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN** d.o.o.

direktor:



ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 276

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESSLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1629/2021
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 276

C		
Teretovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Tereta nema!	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2021.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	6603	ORANICA MARKUŠIĆ U MARKUŠIĆU		453	
		UKUPNO:		453	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 5/30 MARAKOVIĆ LJUBA, LADVENJAK 8	
2.	Suvlasnički dio: 5/30 TUMPA JELKA ROD. MILČIĆ, KAMENSKO	
3.	Suvlasnički dio: 5/30 MILČIĆ MARKO, MOSTANJE 100	
5.	Suvlasnički dio: 9/30 MILČIĆ MARKO, ROB. 02.11.1948. . PRAPUTNJAK 112, RIJEKA	
7.	Suvlasnički dio: 3/30 BELOBRAJDIĆ LJUBICA ROD. MILČIĆ, ROB. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC	
8.	Suvlasnički dio: 1/30 MILČIĆ DRAGICA, OIB: 76165590301, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC	
9.	Suvlasnički dio: 1/30 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB	
9.7	Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1629/2021 na 9 (9.4) ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BUELOVARU BROJ:4 ST-558/2020-13 10.02.2021. nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. u stečaju, OIB: 96454137620, Siget 6, 10000 Zagreb.	
10.	Suvlasnički dio: 1/30 MILČIĆ MARKO STEFAN, OIB: 02897748520, CHEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10, NJEMAČKA	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kartovcu
ZEMLJISNOKNJIŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1629/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 358

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	6830	ŠUMA OPLOZINAC U BULJAKU		515	
		UKUPNO:		515	

B

Vlastovnica
Sadržaj upisa

Rbr.	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 803600/2410800	
MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 60 N / 93 ST	
2. Suvlasnički dio: 114800/2410800	
MILČIĆ JELA, LADVENJAK 24/8	
3. Suvlasnički dio: 114800/2410800	
MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 24/8	
4. Suvlasnički dio: 114800/2410800	
MILČIĆ MARKO, LADVENJAK 24/8	
5. Suvlasnički dio: 114800/2410800	
MILČIĆ ANA, LADVENJAK 24/8	
6. Suvlasnički dio: 114800/2410800	
MILČIĆ MAGDA, LADVENJAK 24/8	
7. Suvlasnički dio: 65600/2410800	
MILČIĆ JELA, LADVENJAK 44	
9. Suvlasnički dio: 16400/2410800	
MILČIĆ ANA, LADVENJAK 44	
10. Suvlasnički dio: 35200/2410800	
MILČIĆ JELA, LADVENJAK 44	
11. Suvlasnički dio: 22400/2410800	
MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 44	
13. Suvlasnički dio: 25600/2410800	
MILČIĆ ANA, LADVENJAK 44	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 08.06.2021. 01:10:00

Stranica 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 358

B

Vlastovnica
Sadržaj upisa

Rbr.	Primjedba
14. Suvlasnički dio: 22400/2410800	
MILČIĆ MAGDA, LADVENJAK 44	
15. Suvlasnički dio: 160720/2410800	
MILČIĆ JOSIP, LADVENJAK 45/4	
16. Suvlasnički dio: 160720/2410800	
MILČIĆ MAGDA, LADVENJAK 45/4	
18. Suvlasnički dio: 120540/2410800	
MILČIĆ STEVO (IVAN), LADVENJAK 52/21	
19. Suvlasnički dio: 120540/2410800	
MILČIĆ MARKO (IVAN), LADVENJAK 52/21	
21. Suvlasnički dio: 90405/2410800	
MILČIĆ MARKO, ROB. 02.11.1948. GOD., PRAPUTNJAK 112, PRAPUTNJAK	
22. Suvlasnički dio: 72324/2410800	
MILČIĆ MARKO, ROB. 02.11.1948., PRAPUTNJAK 112, RIJEKA	
24. Suvlasnički dio: 24108/2410800	
BELOBRAJDIĆ LJUBICA ROB. MILČIĆ, ROB. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC	
25. Suvlasnički dio: 28000/2410800	
MILČIĆ REZIJA, OIB: 50610382702, LADVENJAK 44, LADVENJAK	
26. Suvlasnički dio: 14000/2410800	
MILČIĆ DAMIR, OIB: 07713038767, LADVENJAK 44, LADVENJAK	
27. Suvlasnički dio: 18081/2410800	
MILČIĆ DRAGICA, OIB: 76165590301, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC	
28. Suvlasnički dio: 18081/2410800	
ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB	
28.7 Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1629/2021	na 28 (28.4)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BROJ:4 ST-558/2020-13 10.02.2021. nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. u stečaju, OIB: 96454137620, Siget 6, 10000 Zagreb.	
29. Suvlasnički dio: 18081/2410800	
MILČIĆ MARKO STEFAN, OIB: 02897748520, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10, NIJEMAČKA	

C

Teretovnica
Sadržaj upisa

Rbr.	Iznos	Primjedba
Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2021.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 08.06.2021. 01:10:00

Stranica 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1629/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 723

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	5395	ŠUMA BUKVIK U LADVENJAKU	1459		
		UKUPNO:	1459		

B

Vlastovnica Sadržaj upisa

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 110880/914760 MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 88	
2.	Suvlasnički dio: 83160/914760 MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 50	
3.	Suvlasnički dio: 83160/914760 MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 47	
4.	Suvlasnički dio: 27720/914760 MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 27	
5.	Suvlasnički dio: 41580/914760 TUŠKAN ZADRUGA, LADVENJAK 135	
6.	Suvlasnički dio: 83160/914760 MILČIĆ DRAGUTIN, LADVENJAK 118/66	
7.	Suvlasnički dio: 16632/914760 MILČIĆ DRAGAN, LADVENJAK	
8.	Suvlasnički dio: 16632/914760 MILČIĆ RUŽA, LADVENJAK	
9.	Suvlasnički dio: 8316/914760 MILČIĆ JANKO, LADVENJAK	
10.	Suvlasnički dio: 8316/914760 MILČIĆ SOFIJA, LADVENJAK	
11.	Suvlasnički dio: 6930/914760 TUŠKAN JOSIP, LADVENJAK 105/37	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 723

B

Vlastovnica Sadržaj upisa

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 6930/914760 TUŠKAN KATA, LADVENJAK 105/37	
13.	Suvlasnički dio: 6930/914760 TUŠKAN STEVO, LADVENJAK 105/37	
14.	Suvlasnički dio: 6930/914760 TUŠKAN DORA, LADVENJAK 105/37	
15.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ MAGDA (JANKO), LADVENJAK 77/136	
16.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ IVAN (JANKO), LADVENJAK 77/136	
17.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ MARKO (JANKO), LADVENJAK 77/136	
18.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ JANA (JANKO), LADVENJAK 77/136	
19.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ STEVO, LADVENJAK 77/136	
20.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ FRANCA (ŽENA STEVE), LADVENJAK 77/136	
21.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ JANA (SESTRA STEVE), LADVENJAK 77/136	
22.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ JOSIP (STEVO), LADVENJAK 77/136	
24.	Suvlasnički dio: 8316/914760 STIŠČAK RUŽA ROĐ. MILČIĆ, LADVENJAK 104	
25.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ STJEPAN, LADVENJAK 136	
26.	Suvlasnički dio: 7560/914760 MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 136	
27.	Suvlasnički dio: 1683/914760 TUŠKAN STJEPAN, LADVENJAK 37	
28.	Suvlasnički dio: 1683/914760 TUŠKAN DORKA, TKALČEVA 6, KARLOVAC	
29.	Suvlasnički dio: 1188/914760 TUŠKAN JOSIP, JELAŠI BB.	
30.	Suvlasnički dio: 1188/914760 MIHALIĆ KATICA, JELAŠI 67	

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ
 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 723

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
31.	Suvlasnički dio: 1188/914760 TUŠKAN MARIJAN, ĐURE STRUGARA 24/A, RIJEKA	
33.	Suvlasnički dio: 3780/914760 MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 136	
34.	Suvlasnički dio: 3780/914760 MILČIĆ ANA, LADVENJAK 136	
35.	Suvlasnički dio: 16632/914760 MARAKOVIĆ RUŽA, LADVENJAK 104	
36.	Suvlasnički dio: 8316/914760 MARAKOVIĆ RUŽA ROD. MILČIĆ, LADVENJAK 104	
38.	Suvlasnički dio: 5544/914760 MILČIĆ IVICA (MIJO), LADVENJAK 99	
39.	Suvlasnički dio: 83160/914760 JAKOVAC JOSIP, OIB: 05636263073, LADVENJAK 105	
40.	Suvlasnički dio: 83160/914760 MILČIĆ PREDRAG, ROD. 1969. , LADVENJAK 126	
41.	Suvlasnički dio: 4620/914760 MILČIĆ BRANKO (PETAR), SELIŠTE NVG. (B.B.), ODNOSNO LADVENJAK B.B.	
44.	Suvlasnički dio: 1540/914760 MILČIĆ IVAN (MIJO), LADVENJAK 99	
45.	Suvlasnički dio: 1540/914760 BOS MACA ROD. MILČIĆ (MIJO), LADVENJAK 99, SADA U KANADI	
46.	Suvlasnički dio: 6930/914760 TUŠKAN STJEPAN, M. PUJADE 9/B, KARLOVAC	
47.	Suvlasnički dio: 49896/914760 MILČIĆ MARKO, ROD. 02.11.1948. , PRAPUTNJAK 112, RIJEKA	
49.	Suvlasnički dio: 16632/914760 BELOBRAJDIĆ LJUBICA ROD. MILČIĆ , ROD. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC	
50.	Suvlasnički dio: 4312/914760 MILČIĆ IVICA, OIB: 49190112805, LADVENJAK 99, LADVENJAK	
51.	Suvlasnički dio: 5544/914760 MILČIĆ DRAGICA, OIB: 76165590301, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC	
52.	Suvlasnički dio: 5544/914760 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB	
52.7	Zaprimljeno 10.02.2021.g. , pod brojem Z-1629/2021 na 52 (52.4) ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BUELOVARU BROJ:4 ST-558/2020-13 10.02.2021. , nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. u stečaju, OIB: 96454137620, Siget 6, 10000 Zagreb.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 08.06.2021. 01:20:27

Stranica: 3

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ
 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 723

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
53.	Suvlasnički dio: 5544/914760 MILČIĆ MARKO STEFAN, OIB: 02897748520, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10, NJEMAČKA	
54.	Suvlasnički dio: 10164/914760 MILČIĆ VESNA, OIB: 10722642215, BANA JOSIPA JELAČIĆA 54, 23250 PAG, HRVATSKA	

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2021.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 08.06.2021. 01:20:27

Stranica: 4

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 777

Katastarska općina: 307469, BARILOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1629/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	5740	ORANICA BRDO U POLJU	1169	1169	
UKUPNO:					

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 9/15	MILČIĆ MARKO, ROB. 02.11.1948., PRAPUTNJAK 112, RIJEKA	
4. Suvlasnički dio: 3/15	BELOBRAJDIĆ LJUBICA ROB. MILČIĆ, ROB. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC	
5. Suvlasnički dio: 1/15	MILČIĆ DRAGICA, OIB: 76165590301, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC	
6. Suvlasnički dio: 1/15	ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB	na 6 (6.4)
6.7	Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1629/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BROJ:4 ST-558/2020-13 10.02.2021. nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. u stečaju, OIB: 96454137620, Siget 6, 10000 Zagreb.	
7. Suvlasnički dio: 1/15	MILČIĆ MARKO STEFAN, OIB: 02897748520, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10, NJEMAČKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2217

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1629/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	6288	ŠUMA KOLOSEK U PRITISKI	1555	1555	Prijepis iz uložka 1689
UKUPNO:					

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/3	MILČIĆ DRAGICA, OIB: 76165590301, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC	
3. Suvlasnički dio: 1/3	ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB	na 3 (3.4)
3.7	Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1629/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BROJ:4 ST-558/2020-13 10.02.2021. nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. u stečaju, OIB: 96454137620, Siget 6, 10000 Zagreb.	
4. Suvlasnički dio: 1/3	MILČIĆ MARKO STEFAN, OIB: 02897748520, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10, NJEMAČKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2021.

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJISNOKNJIZNI ODJEL KARLOVAC
Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1629/2021
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1844

NESLUŽBENA KOPIJA**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 307459, BARILOVIĆ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1844

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	4879/1	ŠUMA MARTINŠČAK U MARTINŠČAKU		90	
2.	5049	PAŠNJAK U MARTINŠČAKU		96	
3.	5054	PAŠNJAK U MARTINŠČAKU		319	
4.	6218	ŠUMA GR LJIVAK U HRŽIČU		171	
5.	6361	ORANICA GRABAČKA U SELIŠČU		270	
6.	6371	ORANICA PRAJA U SELIŠČU		219	
7.	6505	ORANICA VEL. REBARAK U SELIŠČU		390	
8.	7004	PAŠNJAK TOPOLJE U LOZI		401	
9.	7223/3	ORANICA LEDINA U LUGU		376	
10.	7226/3	LIVADA POLOJAC U LUGU		134	
11.	7227/2	LIVADA LEDINA U LUGU		551	
		UKUPNO:		3017	

**B
Vlastovnica
Sadržaj upisa**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 9/15 MILČIĆ MARKO, ROĐ. 02.11.1948., PRAPUTNJAK 112, RIJEKA	
4.	Suvlasnički dio: 3/15 BELOBRAUĐIĆ LJUBICA ROB. MILČIĆ, ROĐ. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC	
5.	Suvlasnički dio: 1/15 MILČIĆ DRAGICA, OIB: 76165590301, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC	
6.	Suvlasnički dio: 1/15 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB	
6.7	Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1629/2021 na 6 (6-4) ZABLJEBZA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU BROJ:4 ST-568/2020-13 10.02.2021. nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. u stečaju, OIB: 96454137620, Siget 6, 10000 Zagreb.	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 1/15 MILČIĆ MARKO STEFAN, OIB: 02897748520, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10, NJEMACKA	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2021.

Prilog 2 – Posjedovni list



NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BARILOVIĆ (Mbr. 307459)

Posjedovni list: 2792

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište u pisane osobe	OIB
5/30	MARAKOVIĆ LJUBA, LADVENJAK 8 (VLASNIK)	
5/30	TUMPA JELKA ROD. MILČIĆ, KAMENSKO (VLASNIK)	
5/30	MILČIĆ MARKO, MOSTANJE 100 (VLASNIK)	
9/30	MILČIĆ MARKO, ROD. 02.11.1948., PRAPUTNIAK 112, RUJEKA (VLASNIK)	
3/30	BELOBRADIĆ LJUBICA ROD. MILČIĆ, ROD. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC (VLASNIK)	
1/30	MILČIĆ DRAGICA, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	76165590301
1/30	MILČIĆ MARKO STEFAN, CHIEMING, S TÖTHAMER STRASSE 10 (VLASNIK)	02897748520
1/30	JUKIĆ I D.O.O., ULICA PLITVIČKA 3, CETINGRAD-47240 SLUNI, HRVATSKA (VLASNIK)	96454137620

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade	Površina/ čestice/Nacin uporabe zgrade, kućni broj m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6603	MARKUŠIĆ	1629			
			ORANICA	1629			
				Ukupna površina katastarskih čestica	1629		

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

NESLUŽBENA KOPIJA



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

Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **BARILOVIĆ** (Mbr. 307459)
Posjedovni list: 2791

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
803600/2410 800	MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 60 N / 93 ST (VLASNIK)	
114800/2410 800	MILČIĆ JELA, LADVENJAK 248 (VLASNIK)	
114800/2410 800	MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 248 (VLASNIK)	
114800/2410 800	MILČIĆ MARKO, LADVENJAK 248 (VLASNIK)	
114800/2410 800	MILČIĆ ANA, LADVENJAK 248 (VLASNIK)	
114800/2410 800	MILČIĆ MAGDA, LADVENJAK 248 (VLASNIK)	
65600/24108 00	MILČIĆ JELA, LADVENJAK 44 (VLASNIK)	
16400/24108 00	MILČIĆ ANA, LADVENJAK 44 (VLASNIK)	
35200/24108 00	MILČIĆ JELA, LADVENJAK 44 (VLASNIK)	
22400/24108 00	MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 44 (VLASNIK)	
25600/24108 00	MILČIĆ ANA, LADVENJAK 44 (VLASNIK)	
22400/24108 00	MILČIĆ MAGDA, LADVENJAK 44 (VLASNIK)	
160720/2410 800	MILČIĆ JOSIP, LADVENJAK 45/4 (VLASNIK)	
160720/2410 800	MILČIĆ MAGDA, LADVENJAK 45/4 (VLASNIK)	
120540/2410 800	MILČIĆ STEVO (IVAN), LADVENJAK 52/1 (VLASNIK)	
120540/2410 800	MILČIĆ MARKO (IVAN), LADVENJAK 52/21 (VLASNIK)	
90405/24108 00	MILČIĆ MARKO, ROD. 02.11.1948. GOD., PRAPUTNJAK 112, PRAPUTNJAK (VLASNIK)	
72324/24108 00	MILČIĆ MARKO, ROD. 02.11.1948., PRAPUTNJAK 112, RJEKA (VLASNIK)	
24108/24108 00	BELOBRAĐIĆ LJUBICA ROD. MILČIĆ, ROD. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC (VLASNIK)	
28000/24108 00	MILČIĆ REZIJA, LADVENJAK 44, LADVENJAK (VLASNIK)	50610382702
14000/24108 00	MILČIĆ DAMIR, LADVENJAK 44, LADVENJAK (VLASNIK)	0771308767

18081/24108 00	MILČIĆ DRAGICA, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	76165590301
18081/24108 00	MILČIĆ MARKO STEFAN, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10 (VLASNIK)	02897748520
18081/24108 00	IUKIĆ I DO O., ULICA PLITVIČKA 3, CETINGRAD 47240 SLUNI, HRVATSKA (VLASNIK)	96454137620

Podaci o katastarskim česticama

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
6830	BULJOK	1852	1852		
	PAŠNJAK	1852	1852		
Ukupna površina katastarskih čestica					

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

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODEZSKA UPRAVA
 PODRUČNOST UREDA ZA KATASTAR KARLOVAC
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGA RESA

Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **BARILOVIĆ** (Mbr. 307459)

Posjedovni list: 2793

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
110880914760	MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 88 (VLASNIK)	
83160914760	MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 50 (VLASNIK)	
83160914760	MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 47 (VLASNIK)	
27720914760	MILČIĆ ZADRUGA, LADVENJAK 27 (VLASNIK)	
41580914760	TUŠKAN ZADRUGA, LADVENJAK 135 (VLASNIK)	
83160914760	MILČIĆ DRAGUTIN, LADVENJAK 118/66 (VLASNIK)	
16632914760	MILČIĆ DRAGAN, LADVENJAK (VLASNIK)	
16632914760	MILČIĆ RUŽA, LADVENJAK (VLASNIK)	
8316914760	MILČIĆ JANKO, LADVENJAK (VLASNIK)	
8316914760	MILČIĆ SOFIJA, LADVENJAK (VLASNIK)	
6920914760	TUŠKAN JOSIP, LADVENJAK 105/57 (VLASNIK)	
6920914760	TUŠKAN KATA, LADVENJAK 105/57 (VLASNIK)	
6920914760	TUŠKAN STEVO, LADVENJAK 105/57 (VLASNIK)	
6920914760	TUŠKAN DORA, LADVENJAK 105/57 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ MAGDA (JANKO), LADVENJAK 77/136 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ IVAN (JANKO), LADVENJAK 77/136 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ MARKO (JANKO), LADVENJAK 77/136 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ JANA (JANKO), LADVENJAK 77/136 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ FRANCA (ŽENA STEVE), LADVENJAK 77/136 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ JANA (SESTRA STEVE), LADVENJAK 77/136 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ JOSIP (STEVO), LADVENJAK 77/136 (VLASNIK)	
8316914760	ŠTIŠČAK RUŽA ROĐ. MILČIĆ, LADVENJAK 104 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ STIEPAN, LADVENJAK 136 (VLASNIK)	
7560914760	MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 136 (VLASNIK)	

1683914760	TUŠKAN STIEPAN, LADVENJAK 37 (VLASNIK)					
1683914760	TUŠKAN DORKA, TKALČEVA 6, KARLOVAC (VLASNIK)					
1188914760	TUŠKAN JOSIP, JELAŠIĆB, (VLASNIK)					
1188914760	MIHALIĆ KA TCA, JELAŠI 67 (VLASNIK)					
1188914760	TUŠKAN MARIJAN, BURE STRUGARA 24/A, RUJKA (VLASNIK)					
3780914760	MILČIĆ IVAN, LADVENJAK 136 (VLASNIK)					
3780914760	MILČIĆ ANA, LADVENJAK 136 (VLASNIK)					
16632914760	MARAKOVIĆ RUŽA, LADVENJAK 104 (VLASNIK)					
83160914760	MARAKOVIĆ RUŽA ROĐ. MILČIĆ, LADVENJAK 104 (VLASNIK)					
5544914760	MILČIĆ IVICA (MIJO), LADVENJAK 99 (VLASNIK)					
83160914760	JAKOVAC JOSIP, LADVENJAK 105 (VLASNIK)					05636263073
83160914760	MILČIĆ PREDRAG, ROĐ. 1969., LADVENJAK 126 (VLASNIK)					
4620914760	MILČIĆ BRANKO (PETAR), SELIŠTE NVG. (B.B.), ODNOSNO LADVENJAK B.B. (VLASNIK)					
1540914760	MILČIĆ IVAN (MIJO), LADVENJAK 99 (VLASNIK)					
1540914760	BOS MACA ROĐ. MILČIĆ (MIJO), LADVENJAK 99, SADA U KANADI (VLASNIK)					
6920914760	TUŠKAN STIEPAN, M PUJDE 9/B, KARLOVAC (VLASNIK)					
49896914760	MILČIĆ MARKO, ROĐ. 02. 11. 1948., PRAPUTNJAK 112, RUJKA (VLASNIK)					
16632914760	BELOBRAJDIĆ LJUBICA ROĐ. MILČIĆ., ROĐ. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC (VLASNIK)					49190112805
4312914760	MILČIĆ IVICA, LADVENJAK 99, LADVENJAK (VLASNIK)					7616590301
5544914760	MILČIĆ DRAGICA, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)					
5544914760	MILČIĆ MARKO STEFAN, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10 (VLASNIK)					02897748520
10164914760	MILČIĆ VESNA, BANA JOSIPA JELAČIĆA 54, 23250 PAG, HRVATSKA (VLASNIK)					10722642215
5544914760	IUKIĆ I D.O.O., ULICA PLITVIČKA 3, CETINGRAD 47240 SLUNI, HRVATSKA (VLASNIK)					96454137620

Podaci o katastarskim česticama

Zr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nučin uporabe katastarske čestice/Nučin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5395	LADVENJAK	5248			
			PASŃIAK	5248			
Ukupna površina katastarskih čestica				5248			

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

NESSLUŽBENA KOPIJA



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

Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BARILOVIĆ (Mbr. 307459)
Posjedovni list: 2790

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/5	MILČIĆ MARKO, ROD. 02.11.1948., PRAPUTNIAK 112, RIJEKA (VLASNIK)	
1/5	BELOBRAĐIĆ LJUBICA ROD. MILČIĆ, ROD. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC (VLASNIK)	76165590301
1/15	MILČIĆ DRAGICA, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	02897748520
1/15	MILČIĆ MARKO STEFAN, CHIEMING, S TOTHAMER STRASSE 10 (VLASNIK)	96454137620

Podaci o katastarskim česticama

Zr	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
		5740	POIJE	4204			
			ORANICA	4204			
				Ukupna površina katastarskih čestica	4204		

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



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

Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BARILOVIĆ (Mbr. 307459)
Posjedovni list: 2774

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	MILČIĆ DRAGICA, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	76165590301
1/3	MILČIĆ MARKO STEFAN, CHIEMING, S TOTHAMER STRASSE 10 (VLASNIK)	02897748520
1/3	JUKIĆ I D O O., ULICA PLITVIČKA 3, CETINGRAD 47240 SLUNI, HRVATSKA (VLASNIK)	96454137620

Podaci o katastarskim česticama

Zr	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
		6288	PRITISKA	5593			
			SUMA	5593			
				Ukupna površina katastarskih čestica	5593		

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

NESLUŽBENA KOPIJA



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

Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **BARILOVIĆ** (Mbr. 307459)

Posjedovni list: 2794

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
9/15	MILČIĆ MARKO, ROD. 02.11.1948., PRAPUTNIJAK 112, RJEKA (VLASNIK)	
3/15	BELOBRADIĆ LUBICA ROD. MILČIĆ., ROD. 01.02.1937., A. HEBRANGA 8, KARLOVAC (VLASNIK)	76165590301
1/15	MILČIĆ DRAGICA, LADVENJAK 46B, LADVENJAK 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	02897748520
1/15	MILČIĆ MARKO STEFAN, CHIEMING, STÖTTHAMER STRASSE 10 (VLASNIK)	96454137620

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	Prinjedba
		7227/2	LUG	1982			
			LIVADA	1982			
Ukupna površina katastarskih čestica				10851			

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

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	Prinjedba
		4879/1	MARTINŠČAK	324			
			ŠUMA	324			
		504/9	MARTINŠČAK	345			
			VINOGRAD	345			
		505/4	MARTINŠČAK	1147			
			VINOGRAD	1147			
		621/8	HRŽIĆ	615			
			ŠUMA	615			
		636/1	GRABAČKA	971			
			ORANICA	971			
		637/1	SELLIŠĆE	788			
			ORANICA	788			
		650/5	SELLIŠĆE	1403			
			ORANICA	1403			
		700/4	LOZA	1442			
			PAŠNJAK	1442			
		7223/3	LUG	1352			
			ORANICA	1352			
		7226/3	LUG	482			
			LIVADA	482			