

## - PROCJEMBENI ELABORAT - br. 38/22



**NARUČITELJ :** Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,  
**Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb**  
OIB: 34418884979

**NEKRETNINA :** Poljoprivredna zemljišta

**LOKACIJA :** Nekretnine iz zk.ul. 1031 k.o. Katinovac

**SVRHA :** Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina

**DATUM:** 12.05.2022.



## SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Usporedne nekretnine
  - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - poredbena metoda
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Fotodokumentacija
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCUTt-21/37629-2  
MBS: 081389230  
EUID: HRSR.081389230

## R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanje društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja IGOR LAŠKARIN, Karlovac, PAVLEKA MIŠKINE 3, 24.08.2021. godine

## r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovac, Pavleka Miškine 3, u registarski uložak s MBS 081389230, prema podacima naznačenim u prilogu ovoга rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 24. kolovoza 2021. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
KARLOVAC  
URED PREDSEDNIKA  
Broj: 4 Su-444/2021  
Karlovac, 2.rujna 2021.

## RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13,33/15, 82/15, 82/16, 67/18,126/19 i 130/20) te čl. 4. st. 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 61/19) 2.rujna 2021.

riješio je

I. Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Pavleka Miškine 3, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine.

II. Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak ing.građ. Igor Laškarin, ujedno i direktor društva.

### Obrazloženje

1. Tvrtka IL.PRO d.o.o. iz Karlovca podnijela je zahtjev ovom sudu da je se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da je tvrtka IL.PRO d.o.o. registrirana za odgovarajuću djelatnost uvidom u potvrdu od nadležnog suda, a direktor tvrtke je imenovan stalnim sudskim vještakom sa zaključenim ugovorom o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, slijedom čega su ispunjeni uvjeti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka temeljem odredbe članka 4. stavak 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je riješeno kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:  
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan

ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja

03-09-2021

07:27:38

DN  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
2.5.4.81=913E496238775536523303738320  
U=KARLOVAC  
OU=UJEVIĆ  
O=ANTE  
CN=ANTE UJEVIC





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
KARLOVAC  
URED PREDsjedNIKA  
Broj: 4 Su 443/2021  
U Karlovcu, 2. rujna 2021

### RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18, 126/19 i 130/20) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 2. rujna 2021.

riješio je

Igor Laškarin, iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5. listopada 2021. pa nadalje.

### Obrazloženje

1. Igor Laškarin, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj 4 Su-138/2017 od 4. listopada 2017. imenovan je za stalnog<sup>o</sup> sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

2. Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

PREDsjedNIK SUDA:  
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:

ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja

03-09-2021

07:26:55

DN  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
3.5.4.0\*HT3EDH5203335EN322293136325  
L=KARLOVAC  
S=UJEVIC  
O=ANTE  
O=ANTE UJEVIC



### UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,  
Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb

Nekretnina : Poljoprivredna zemljišta  
Nekretnine iz zk.ul. 1031 k.o. Katinovac

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6)

### 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sprovedi smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.6 elaborata (Opći uvjeti procjene)

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

**Za IL.PRO d.o.o. :**

**PROCJENITELJ :**

IGOR LAŠKARIN, ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Karlovcu; 12.05.2022.

**B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA**

Nekretnina: Poljoprivredna zemljišta  
 Lokacija: Nekretnine iz zk.ul. 1031 k.o. Katinovac  
 Naručitelj: Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,  
 Ulica Hermana Bužana 15, 10000 Zagreb  
 Korisnik procjene: Naručitelj  
 Dan kakvoće: 03.05.2022.  
 Dan vrednovanja: 12.05.2022.  
 Osnova procjene: Tržišna vrijednost  
 Namjena procjene: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine  
 Regija: Regija 2 - Centralna Hrvatska  
 Županija - tržišna zona: 0330 Sisačko-moslavačka županija – zona 3  
 Tržišni položaj: 4. Općinska središta u unutrašnjosti + okolica od 3  
 Kategorija lokacije / tip lokacij: IV / E  
 ZK izvadak: e-izvadak od 12.05.2022  
 Općinski sud: Sisak, zk odjel Gvozd

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	zk.ul.	z.č.br.	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	
Katinovac	1031	765/1	-	isti	isti	107	2.392
	-  -	765/2			isti	-  -	1.219
	-  -	783/1			isti	-  -	5.528
	-  -	783/2			isti	-  -	2.877



Pavleka Miškine 3,  
47000 Karlovac

Tel: 047/ 53 77 76

Mob: 091/ 2334527

e-mail: igor.laskarin@ka.ht.hr

Procjembeni elaborat

Elaborat br. 38/22

Karlovac; 12.05.2022.

**Opis nekretnine:** oranica Lugovi, oranica Lugovi, livada Lugovi, livada Lugovi  
**Površina čest:** 12.016 m<sup>2</sup>  
**Vlasnik:** zk.ul. 1031 STUDIO LOKAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52552939994,  
ZRINSKIH I FRANKOPANA 18, 47280  
OZALJ, HRVATSKA u 1/1 dijela  
**Teret:** NEMA, prema ZK ulošcima  
**Legalitet :** Nekretnine upisane u ZK i Katastar  
Podaci u ZK i Katastru nisu usklađeni nomenklaturom, ali jesu  
površinom  
Neke nekretnine nemaju direktni pristup na JPP  
Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje  
**Buka :** Nisu uočeni vanjski izvori buke  
**Klasifikacija nekretnine :** 3 Nekretnina u razvoju  
**Razvoj (dozvole) :** Nisu prezentirane  
**Napomene :** -  
**Tržišna vrijednost :** **2.700,00 €** ili **20.300,00 kn**

**PROCJENITELJ:**

Igor Laškarin

## C LOKACIJA

### MAKRO



**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

### MIKRO



## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5,18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u Zagrebu. Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Prodavatelji nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

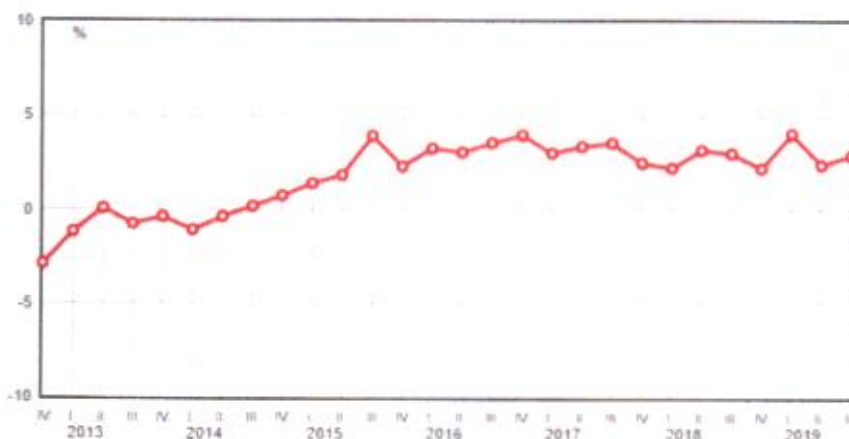
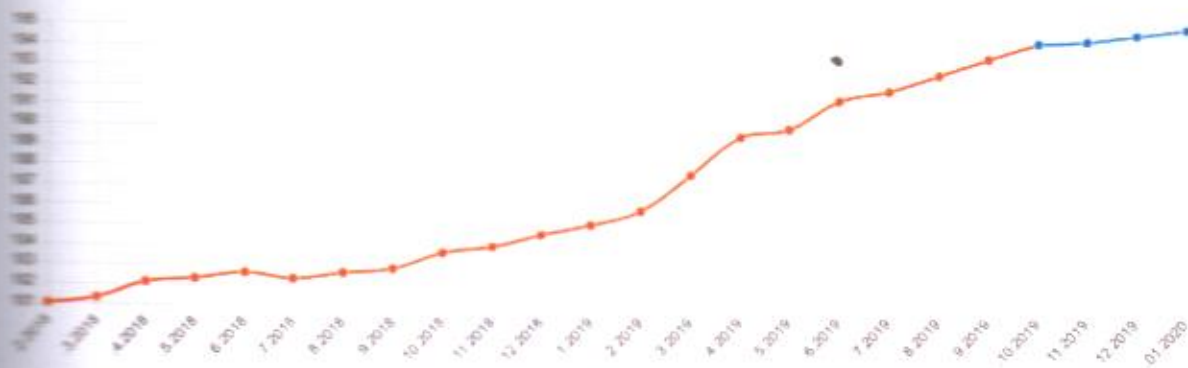
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Izvor: <https://www.dzs.hr/>

### BN Index

BN indeks je jednostveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podatcima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tromjesečni obračun BDP-a

■ Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregleda 03.05.2022., te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata. Nije rađen posebni izmjer nekretnine i služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj:	Područje naselja Katinovac
Oblik:	Nepravilan
Topografija terena:	Kosa
Infrastruktura:	Nema
Pristup na JPP:	Nema direktni pristup na JPP
Neфинанцијски tereti:	Nema
Namjena zemljišta:	Poljoprivredna zemljišta
Prostorno-planska dok:	PPUG Topusko
Dozvole:	Nisu prezentirane
Ostalo:	-
Stanje:	<b>Nekretnine su poljoprivredna zemljišta</b>



## **METODA PROCJENE**

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine - poljoprivredno zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

#### Nekretnina 1

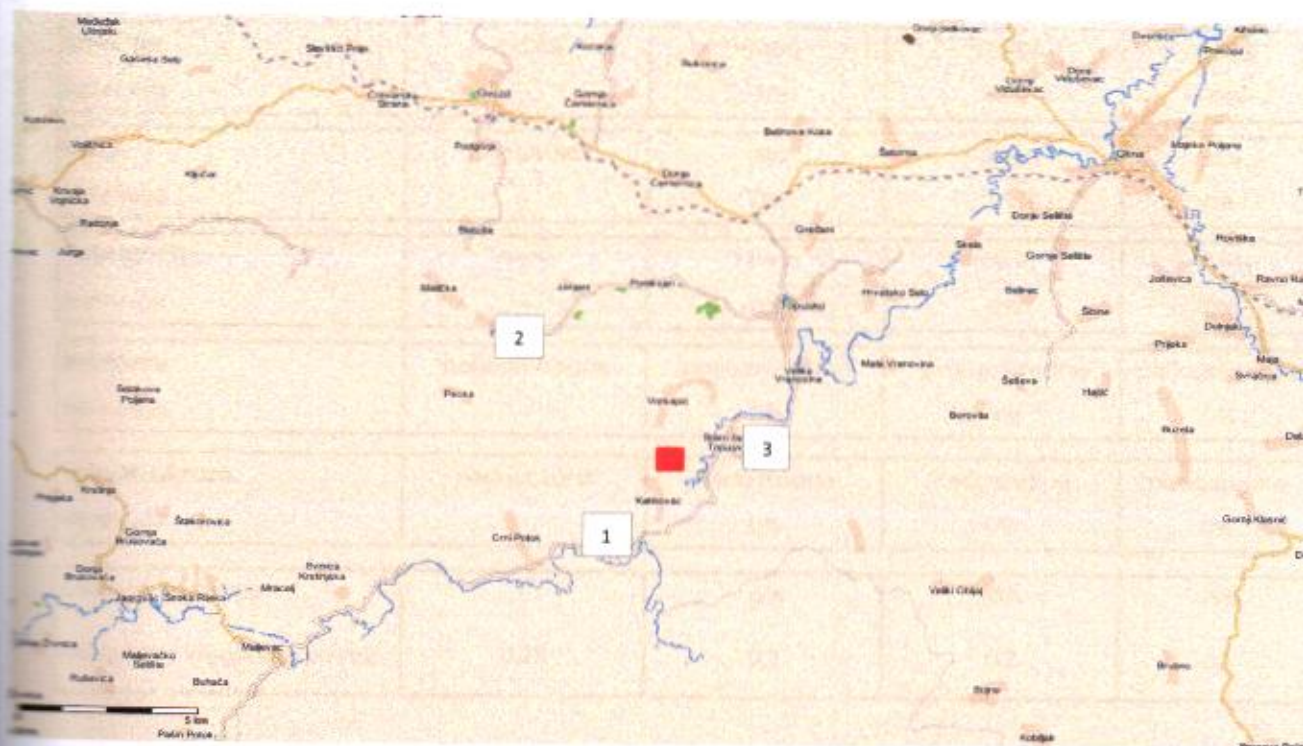
Poljoprivredno zemljište u naselju Katinovac. Zemljište je površine 8.493 m<sup>2</sup>, namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 13.11.2020 za iznos od 2.646,69 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u naselju Perna. Zemljište je površine 57.953 m<sup>2</sup>, namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 27.08.2020 za iznos od 11.562,71 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

#### Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište u naselju Vorkapić. Zemljište je površine 473 m<sup>2</sup>, namjena je poljoprivredna. Kupoprodaja je obavljena 27.10.2017 za iznos od 268,73 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



**S2 Izračun vrijednosti zemljišta - poljoprivredno zemljište**

 Pz = 12.016 m<sup>2</sup>

 Pgz = 0 m<sup>2</sup>

 Ppz = 12.016 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Naselje	Katinovac	Katinovac	Perna	Staro selo Topusko
Lokacija	Katinovac	Katinovac	Perna	Staro selo Topusko
Nekretnina	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.	poljop. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2022	4Q2020	3Q2020	1Q2020
Površina (m <sup>2</sup> )	12.016	8.493	57.953	2.007
Cijena (€)	-	2.647	11.563	269
Cijena po m <sup>2</sup>	-	0,31	0,20	0,13

<b>Protok vremena</b>	2Q2022	4Q2020	3Q2020	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretnina	124,37	119,45	113,35	109,31
Vremensko usklađenje	-	4,1%	9,7%	13,8%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	-	0,3	0,2	0,2

<b>Lokacija-kategorija</b>	loša	loša	loša	loša
korekcija	-	0%	0%	0%

<b>Utjecaj buke</b>	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	12.016	8.493	57.953	2.007
korekcija	-	-5%	10%	-15%

<b>Oblik</b>	nepravilan	isto	isto	isto
korekcija	-	0%	0%	0%

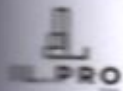
<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%

<b>Namjena</b>	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna
korekcija	-	0%	0%	0%

<b>Infrastruktura</b>	nedostupna	nedostupna	nedostupna	nedostupna
korekcija	-	0%	0%	0%

<b>Ukupno korekcija</b>	-	-5%	10%	-15%
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>	0,23	0,3	0,2	0,1

KOREKCIJE ZA PRAČUNAVANJE



## ZAKLJUČAK

<b>Površina zemljišta:</b>	<b>12.016 m<sup>2</sup></b>
<b>Vrijednost po m<sup>2</sup>:</b>	<b>0,23 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Tržišna vrijednost:</b>	<b>2.717,49 €</b>

## E. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretnine: Poljoprivredna zemljišta

lokacije: Nekretnine iz zk.ul. 1031 k.o. Katinovac

zauzimatelja: Stečajna masa iza STUDIO LOKAS d.o.o. u stečaju,

Mišljenja smo da je na dan : 12.05.2022.

**- Tržišna vrijednost (TV) svih procjenjivanih nekretnina, zaokruženo iznosi:**

**2.700,00 €**

**ili**

**20.300,00 kn**

Pri tečaju:

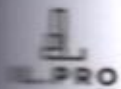
1€ = 7,53 kn

### SUDSKI VJEŠTAK:

**Igor Laškarin, ing. građ.**

stalni sudski vještak iz područja  
graditeljstva i procjene nekretnina





Pavleka Miškine 3,  
47000 Karlovac

Tel: 047/ 53 77 76  
Mob: 091/ 2334527  
e-mail: igor.laskarin@ka.ht.hr

Projektni elaborat  
Elaborat br. 38/22  
Karlovac, 12.05.2022.

## PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD  
Stanje na dan: 12.05.2022. 00:37

Katastarska općina: 333654, KATINOVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1031

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Bib.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	765/1	ORANICA LUGOVI			2392	Pripis iz uložka 649
2.	765/2	ORANICA LUGOVI			1219	Pripis iz uložka 649
3.	783/1	LIVADA LUGOVI			5528	Pripis iz uložka 649
4.	783/2	LIVADA LUGOVI			2877	Pripis iz uložka 649
		UKUPNO:			12016	

#### B Vlastovnica

Bib.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	STUDIO LOKAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52552939994, ZRINSKIH I FRANKOPANA 18, 47280 GZALJ, HRVATSKA	
1.3	Zaprimljeno 03.01.2022.g. pod brojem Z-16/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, NA BROJ: ST-799/2020 03.01.2022	

#### C Teretovnica

Bib.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2022.



Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
127		6554	1		
	ORANICA	3277			
	ORANICA	3277			
150	<b>BRDO</b>	345	1		
	LIVADA	345			
246	<b>DO GROBLJA</b>	1507	1		
	ORANICA	1507			
247	<b>DO GROBLJA</b>	4848	1		
	ORANICA	4848			
249/1		1083	1		
	PAŠNJAK	1083			
249/2		1086	1		
	PAŠNJAK	1086			
250	<b>DO GROBLJA</b>	1464	1		
	PAŠNJAK	1464			
265	<b>BRDO</b>	6057	1		
	ORANICA	6057			
277	<b>KUĆIŠTE</b>	640	1		
	ORANICA	640			
278	<b>KUĆIŠTE</b>	899	1		
	VOČNJAK	899			
279	<b>KUĆIŠTE</b>	622	1		
	ORANICA	622			
280	<b>KUĆIŠTE</b>	9877	1		
	ORANICA	5755			
	ORANICA	4122			
282	<b>VINOGRADINA</b>	892	1		
	ORANICA	892			
283		806	1		
	PAŠNJAK	806			
284		590	1		
	PAŠNJAK	590			
285		676	1		
	PAŠNJAK	676			
291		79	1		
	ORANICA	79			
420	<b>MIČNOR</b>	8905	2		
	ŠUMA	8905			
424	<b>BRDO</b>	5776	2		
	ORANICA	5776			
425	<b>BRDO</b>	10035	2		
	ORANICA	10035			
765/1	<b>LUKE</b>	2392	2		
	LIVADA	2392			
765/2		1219	2		
	LIVADA	1219			

Broj	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posobni pravni režimi	Primjedba
		783/1	LIVADA	5528 5528	2		
		783/2	LIVADA	2877 2877	2		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>83651</b>			

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



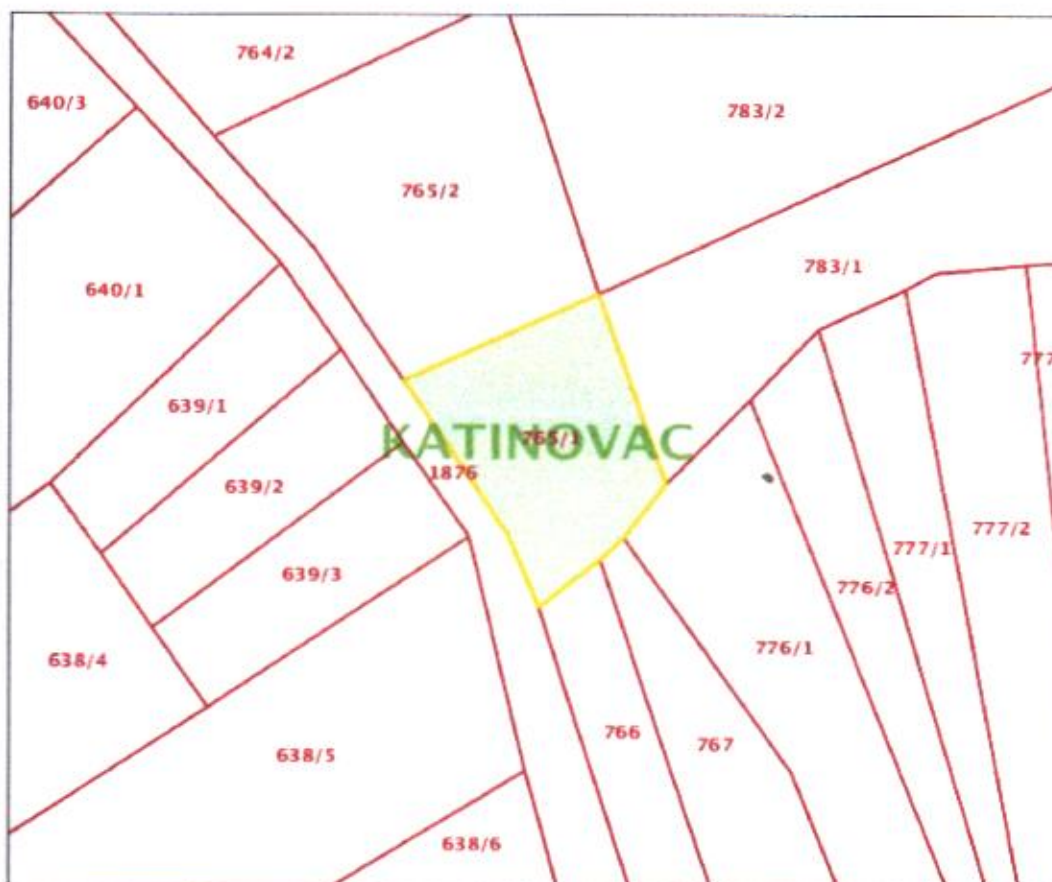
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KATINOVAC, 333654  
k.č. br.: 765/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 12.05.2022



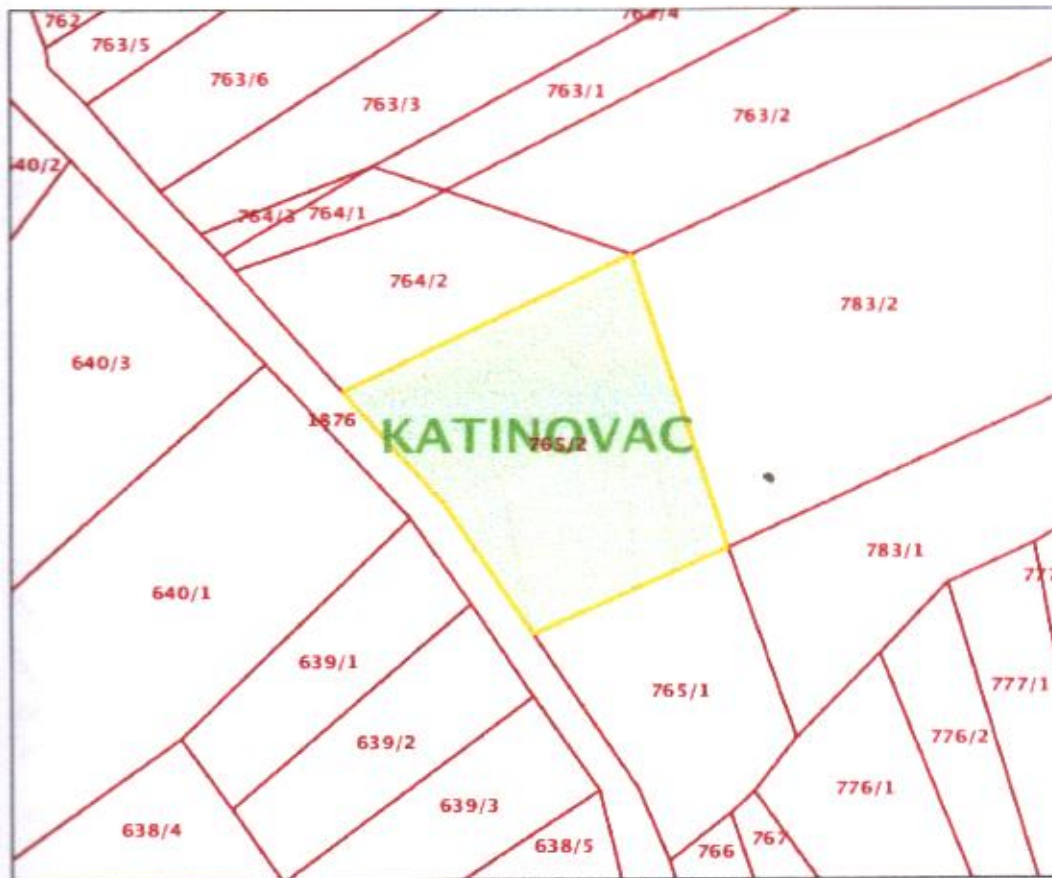
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KATINOVAC; 333654  
k.č. br.: 765/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 12.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KATINOVAC, 333654  
k.č. br.: 783/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 12.05.2022



IL.PRO

Pavleka Miškine 3,  
47000 Karlovac

Tel: 047/ 53 77 76  
Mob: 091/ 2334527  
e-mail: igor.laskarin@ka.ht.hr

Procjembeni elaborat  
Elaborat br. 38/22  
Karlovac; 12.05.2022.



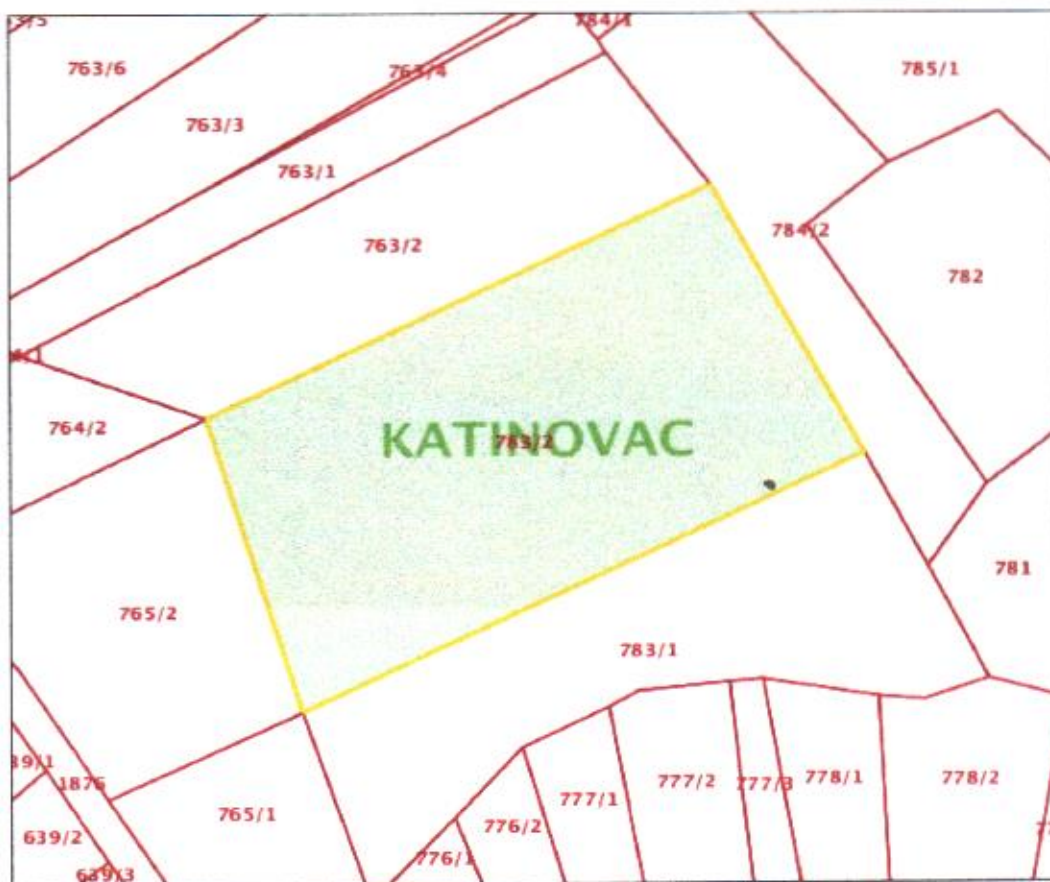
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA TOPUSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KATINOVAC, 333654  
k.č. br.: 783/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 12.05.2022

## LOKACIJA





Pavleka Miškine 3,  
47000 Karlovac

Tel: 047/ 53 77 76  
Mob: 091/ 2334527  
e-mail: igor.laskarin@ka.ht.hr

Projektni elaborat  
Elaborat br. 38/22  
Karlovac; 12.05.2022.

**IL PRO**Pavleka Miškine 3,  
47000 Karlovac

Tel: 047/ 53 77 76

Mob: 091/ 2334527

e-mail: igor.laskarin@ka.ht.hr

Procjembeni elaborat

Elaborat br. 38/22

Karlovac; 12.05.2022.

## **OPĆI UVJETI PROCJENE**

### **Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

### **Suglasje sa standardima procjene**

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima, a posebno zakonima i propisima RH.

### **Status procjenitelja**

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

**NEMA SUKOBA INTERESA**

### **Pretpostavke**

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### **Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

### **Verifikacija**

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

### **Ograničenja**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, radnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

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

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

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

### **Prezi i troškovi kod kupoprodaje**

Nisu uključeni u procjenu.



## Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

## POJMOVNIK

**Zemljišna čestica** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

**Pojedinačnu nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

**Građevina** je građenjem nastao i s tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar suštava infrastrukturne građevine.

**Stambena zgrada** jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zarada s apartmanima u turističkom području.

**Nestambena zgrada** jest zgrada koja nije stambena

**Nestambena zgrada gospodarske namjene** jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.



Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključuje.

**Tržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oplašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.



#### Komentari:

*„procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“* znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

*„na dan vrednovanja“* znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini ( fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

*„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“* znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

*„u transakciji po tržišnim uvjetima“* (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

*„nakon prikladnog oglašavanja“* znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

*„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“* znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

*„razborito i bez prisile“* znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

#### **Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala**

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

#### **Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja**

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

**AKONI:**

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13; 60/13; 108/17)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13; 121/16; 09/17)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13; 65/17)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16)
- \* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/2017)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)