

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. 270; 308; 469; 477; 486; 487; 556; 787; 808; 811; 833; 502; 509; 1103,
k.o. RAKOVICA 1)

47 240 OŠTARSKI STANOVI & RAKOVIČKO SELIŠTE & DRAGE

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..... | 17 |
| Fotodokumentacija | 17 |
| Stvarno stanje procjenjivane nekretnine | 20 |
| Izračun površina i volumena prostora | 23 |
| OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA..... | 24 |
| Obrazloženje za odabir metode | 29 |
| IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI | 30 |
| 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 predloženoj 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 vrijednost 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.

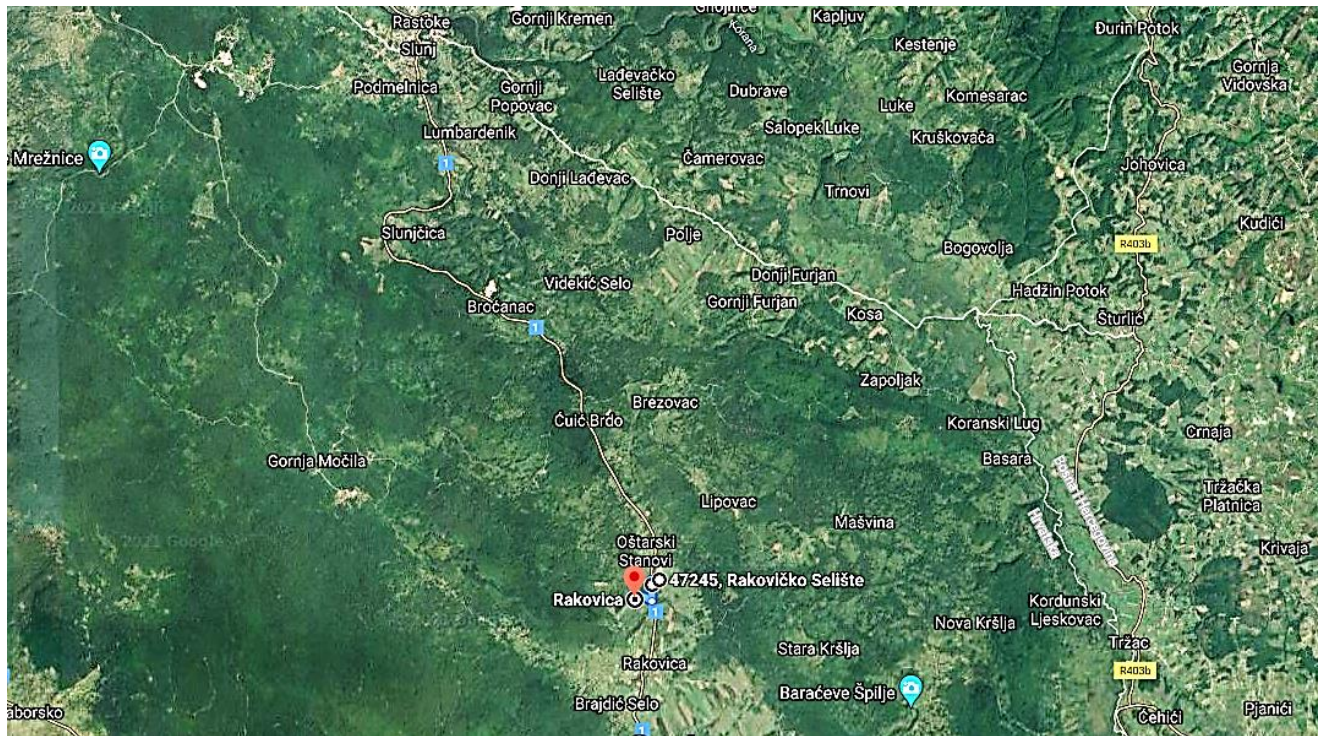
ZADATAK

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

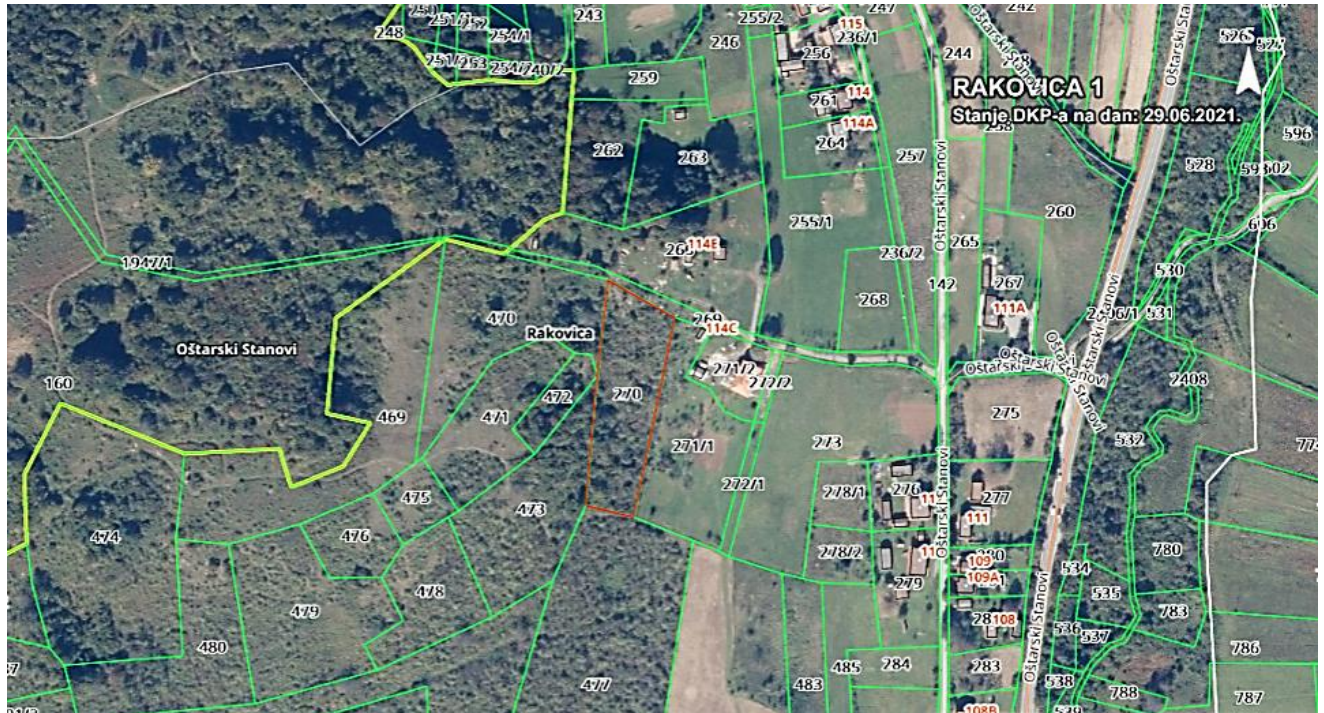
Procjenjivana nekretnina

| | |
|-------------------------------------|--|
| Opis: | poljoprivredno i šumsko zemljište |
| Ulica i kućni broj: | - |
| Grad/Općina: | Rakovica |
| Četvrt/Naselje: | Oštarski Stanovi; Rakovičko Selište; Drage |
| Županija: | Karlovačka |
| upis: | Baza zemljišnih podataka (BZP) |
| katastarska općina: | 338311, RAKOVICA 1 |
| zemljišnoknjižni uložak: | 324; 357; 551; 565; 576; 577; 624; 839; 853; 855; 886; 1040; 1041; 1186 |
| poduložak (suvlasnički dio): | - |
| (zk.) čestica broj: | 270 (/54/240 dijela); 308 (54/240 dijela); 469 (54/240 dijela); 477 (54/240 dijela); 486 (54/240 dijela); 487 (54/240 dijela); 556 (54/240 dijela); 787 (54/240 dijela); 808 (54/240 dijela); 811 (54/240 dijela); 833 (54/240 dijela); 502 (54/240 dijela); 509 (54/240 dijela); 1103 (54/240 dijela) |
| Identifikacija: | k.č. 270; 308; 469; 477; 486; 487; 556; 787; 808; 811; 833; 502; 509; 1103; k.o. RAKOVICA 1 (Mbr. 338311) |
| Dan vrednovanja: | 25.08.2021. |
| Dan kakvoće: | 25.08.2021. |

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



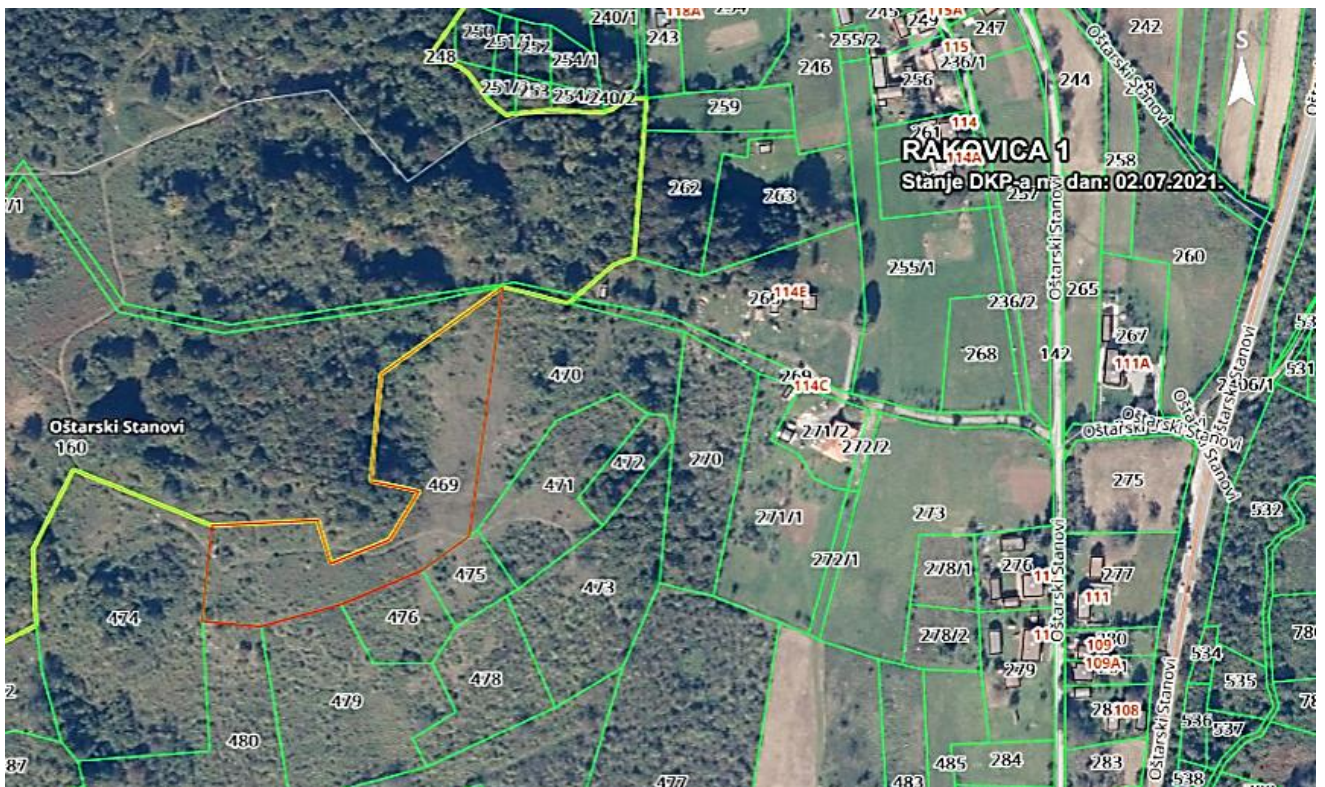
Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit



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>



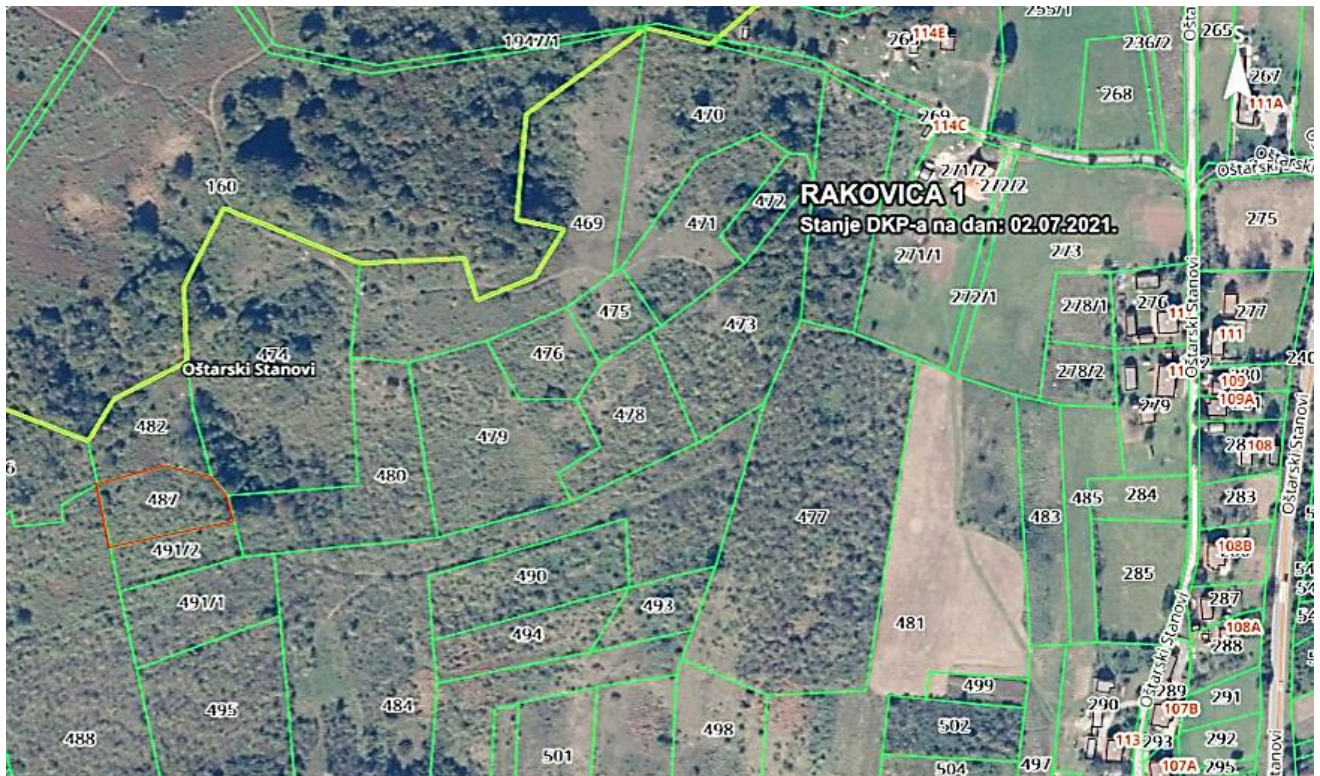
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



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



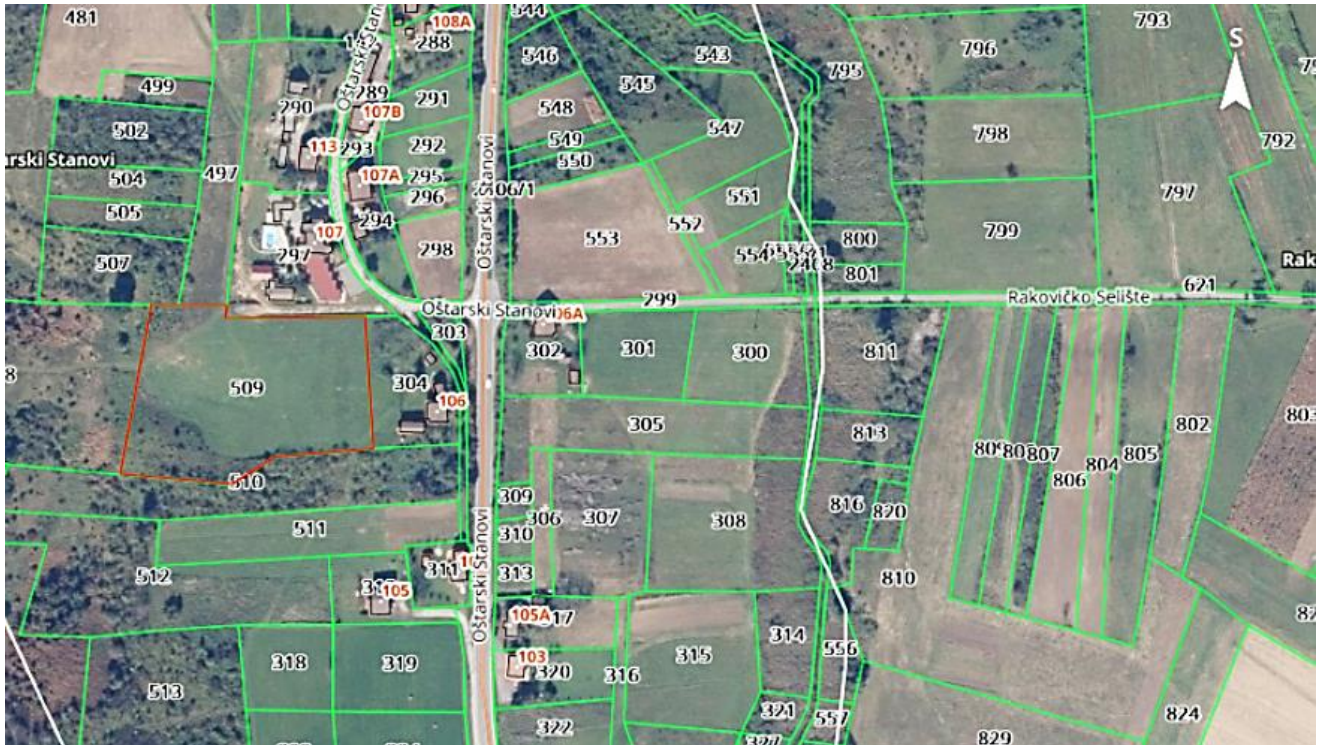
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



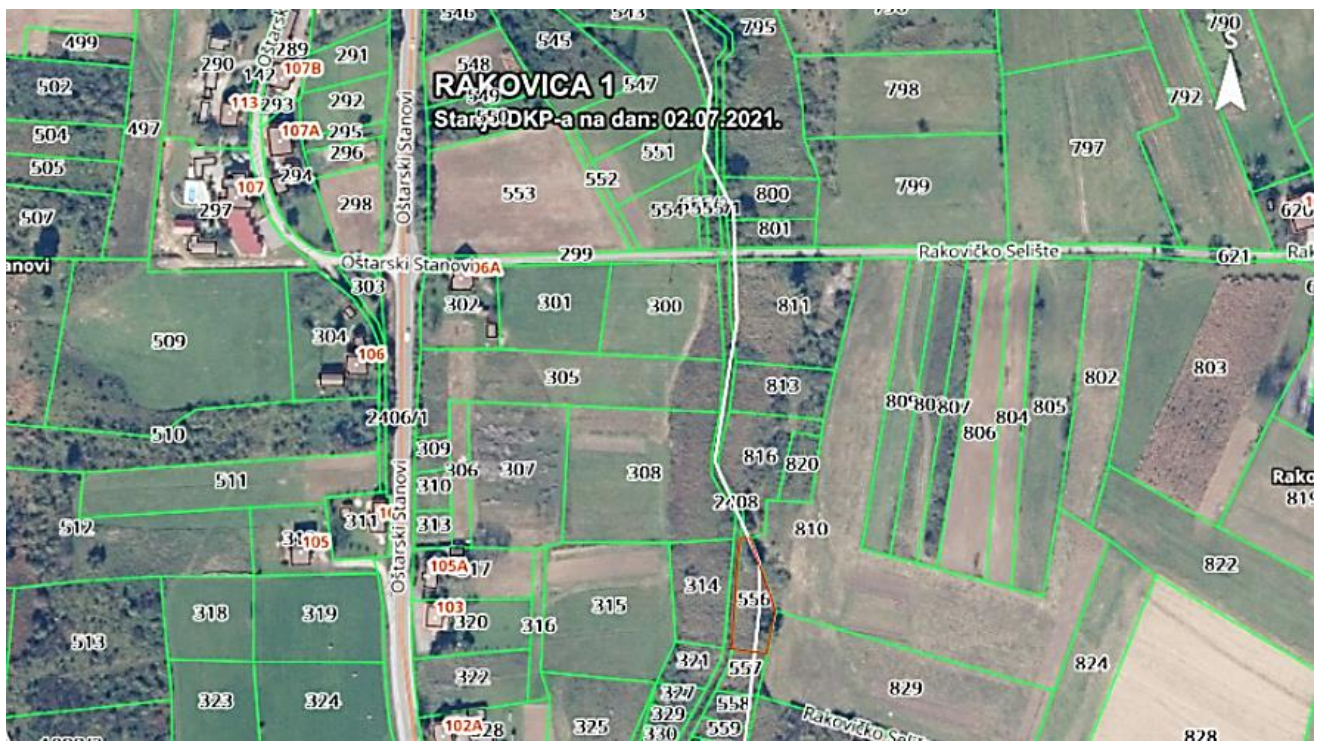
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



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>



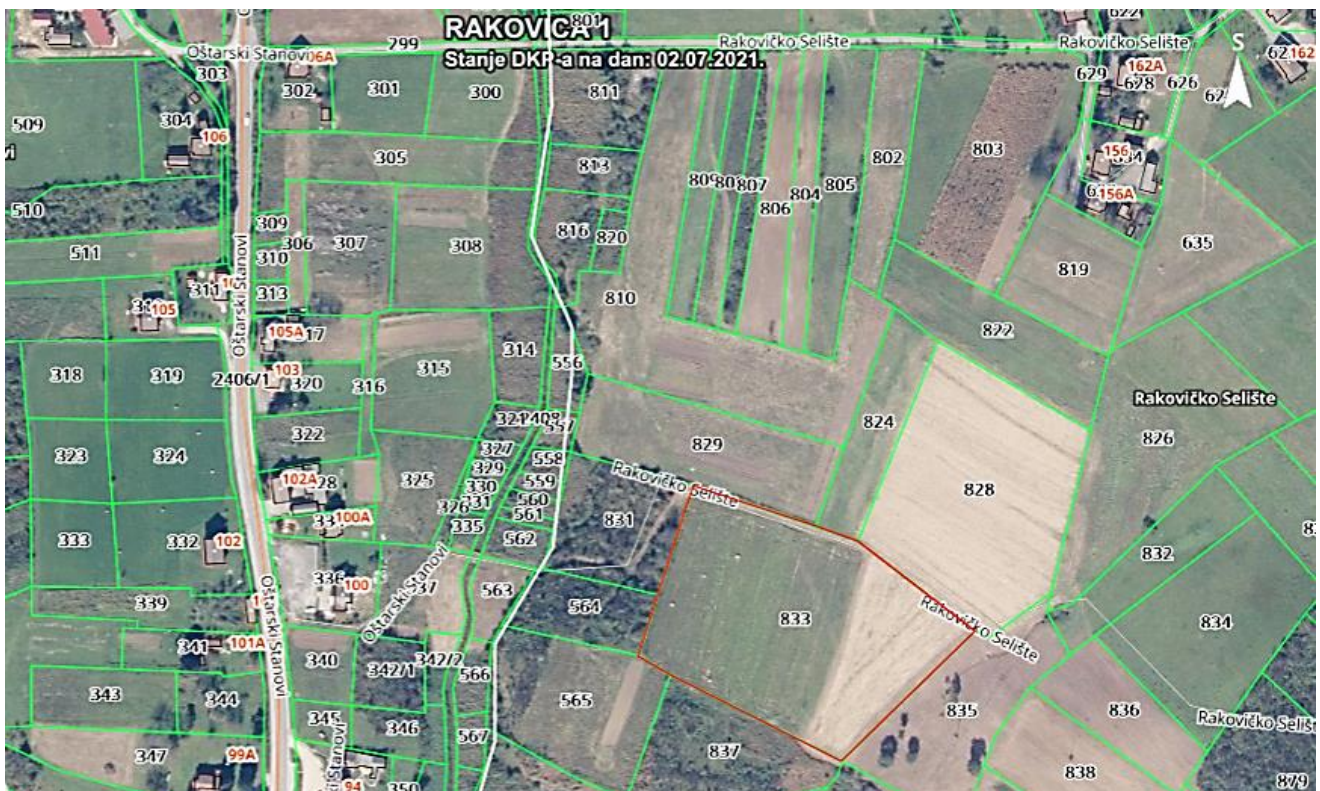
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



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>



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. 270, k.č. 469, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima nije moguć (izveden potporni zid, poljski put nije vidljiv), predmetne k.č. nalaze se iza kuće, tj. na padini brda iza obzora:



ZEMLJIŠTE k.č. 308, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima nije moguć (pogled s državne ceste D1):



ZEMLJIŠTE k.č. 477, k.č. 486, k.č. 487 & k.č. 502, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima nije moguć:



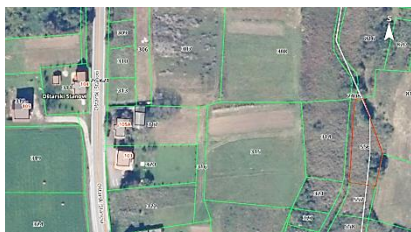
ZEMLJIŠTE k.č. 509, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Oštarski Stanovi):



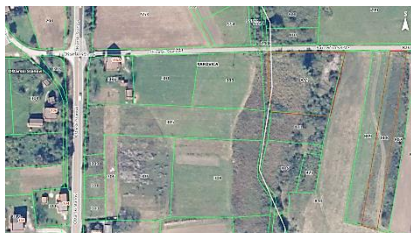
ZEMLJIŠTE k.č. 787, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima nije moguć (pogled s državne ceste D1):



ZEMLJIŠTE k.č. 556, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima nije moguć (pogled s ulice Oštarski Stanovi, te Rakovičko Selište):



ZEMLJIŠTE k.č. 808 & k.č. 811, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Oštarski Stanovi, te Rakovičko Selište):



ZEMLJIŠTE k.č. 808, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Rakovičko Selište):



ZEMLJIŠTE k.č. 811, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima je moguć (pogled s ulice Rakovičko Selište):



ZEMLJIŠTE k.č. 833, k.o. RAKOVICA1; prilaz vozilima je moguć (pogled s državne ceste D1, te uz Oštarski Stanovi br. 100):



ZEMLJIŠTE k.č. 1103, k.o. RAKOVICA 1; prilaz vozilima nije moguć (pogled s ulice Drage), na padini brda iza obzora:



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetne nekretnine su u naravi neizgrađena poljoprivredna zemljišta koja se prema odredbama VI. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Rakovica (*Glasnik Karlovačke županije, broj 30/05, 15/06, 11/09, 07/13, 50/13 - ispravak, 58/13 - pročišćeni tekst, 9/20 - pročišćeni tekst*), i to prema namjeni, nalaze u zoni **P2- vrijedno obradivo tlo**, te u zoni **Š1- šuma gospodarske namjene**, u približno središnjem dijelu administrativnog područja općine Rakovica, u ruralnim naseljima Oštarski Stanovi, Rakovičko Selište, te Drage, sveukupne površine vlasničkih udjela prema upisu u Bazu zemljišnih podataka (BZP) u iznosu od **17.123,40 m²**.

Prema upisu u Bazu zemljišnih podataka (BZP), vlasnički udjeli (suvlasnički dijelovi) koji su predmet procjenjivanja, odnosno daljnjih analiza, iznosi **54/240** od svake katastarske čestice.

Budući da se radi o upisu u Bazu zemljišnih podataka (BZP), 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 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:** niti jednoj predmetnoj katastarskoj čestici nije moguć pristup osobnim i sličnim vozilima, a izgledaju zaraslo, zapušteno i neodržavano
- zemljišta su pretežno 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 Oštarski Stanovi, Rakovičko Selište i Drage, te administrativnog područja općine Rakovica, 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 [VI. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Rakovica](#) (*Glasnik Karlovačke županije, broj 30/05, 15/06, 11/09, 07/13, 50/13 - ispravak, 58/13 - pročišćeni tekst, 9/20 - pročišćeni tekst*), i to prema namjeni, nalaze u zoni **P2- vrijedno obradivo tlo**, te u zoni **Š1- šuma gospodarske namjene**:
<http://rakovica.hr/dokumenti/prostorno-planska-dokumentacija>
- 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 Općine Rakovica (VI. izmjene i dopune) |
| Namjena (prema prostornom planu): | P2- vrijedno obradivo tlo; Š1- šuma gospodarske 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: | velikom 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.

| ZEMLJIŠNOKNJIZNA EVIDENCIJA | | | | KATASTARSKA EVIDENCIJA | | PREDMETNI UDJEL | | NASELJE | |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------|------------------|----------------------------|
| NEKRETNINA | | POVRŠINA [jutro] | POVRŠINA [čhv] | POVRŠINA [m ²] | NEKRETNINA | POVRŠINA [m ²] | UDIO | | POVRŠINA [m ²] |
| ZK ul. 324 | zk.č. 270, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 4.273 | k.č. 270, k.o. RAKOVICA 1 | 4.273 | 54/240 | 961,43 | Oštarski Stanovi |
| ZK ul. 357 | zk.č. 308, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 4.669 | k.č. 308, k.o. RAKOVICA 1 | 4.669 | 54/240 | 1.050,53 | |
| ZK ul. 551 | zk.č. 469, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 9.576 | k.č. 469, k.o. RAKOVICA 1 | 9.576 | 54/240 | 2.154,60 | |
| ZK ul. 565 | zk.č. 477, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 15.257 | k.č. 477, k.o. RAKOVICA 1 | 15.257 | 54/240 | 3.432,83 | |
| ZK ul. 576 | zk.č. 486, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 4.621 | k.č. 486, k.o. RAKOVICA 1 | 4.621 | 54/240 | 1.039,73 | |
| ZK ul. 577 | zk.č. 487, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 2.047 | k.č. 487, k.o. RAKOVICA 1 | 2.047 | 54/240 | 460,58 | |
| ZK ul. 624 | zk.č. 556, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 778 | k.č. 556, k.o. RAKOVICA 1 | 778 | 54/240 | 175,05 | |
| ZK ul. 839 | zk.č. 787, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 2.860 | k.č. 787, k.o. RAKOVICA 1 | 2.860 | 54/240 | 643,50 | |
| ZK ul. 853 | zk.č. 808, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 1.895 | k.č. 808, k.o. RAKOVICA 1 | 1.895 | 54/240 | 426,38 | Rakovačko Selište |
| ZK ul. 855 | zk.č. 811, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 2.797 | k.č. 811, k.o. RAKOVICA 1 | 2.797 | 54/240 | 629,33 | Oštarski Stanovi |
| ZK ul. 886 | zk.č. 833, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 13.931 | k.č. 833, k.o. RAKOVICA 1 | 13.931 | 54/240 | 3.134,48 | |
| ZK ul. 1040 | zk.č. 502, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 2.079 | k.č. 502, k.o. RAKOVICA 1 | 2.079 | 54/240 | 467,78 | |
| ZK ul. 1041 | zk.č. 509, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 7.917 | k.č. 509, k.o. RAKOVICA 1 | 7.917 | 54/240 | 1.781,33 | |
| ZK ul. 1186 | zk.č. 1103, zk.o. RAKOVICA 1 | | | 3.404 | k.č. 1103, k.o. RAKOVICA 1 | 3.404 | 54/240 | 765,90 | Drage |
| UKUPNO: | | 0 | 0 | 76.104 | UKUPNO: | 76.104 | | 17.123,40 | |
| (PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO: | | 17.123,40 | | | | | | | |

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:

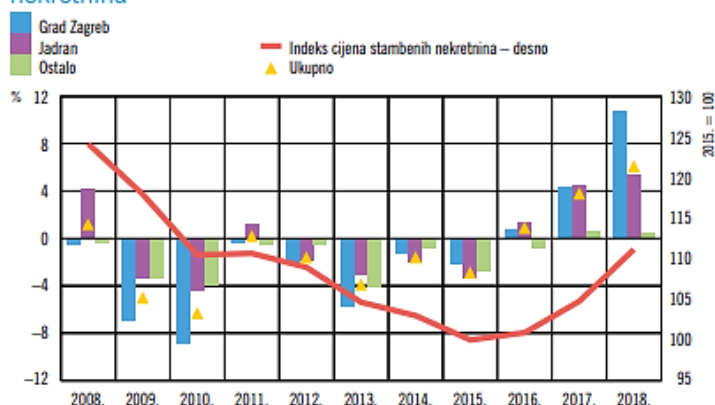
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem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

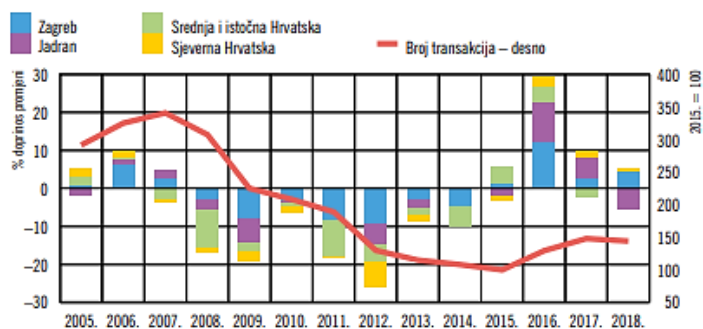
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



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.

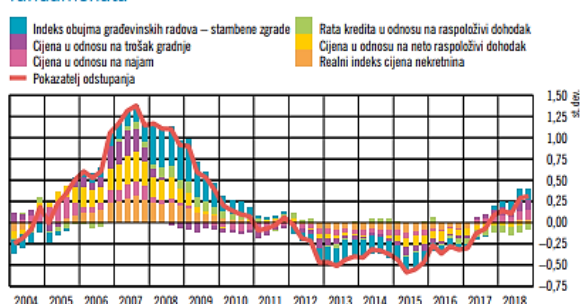
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



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)

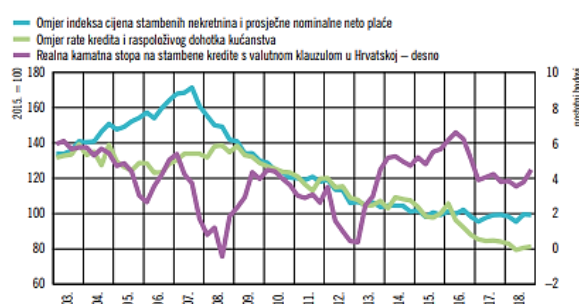
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. 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)

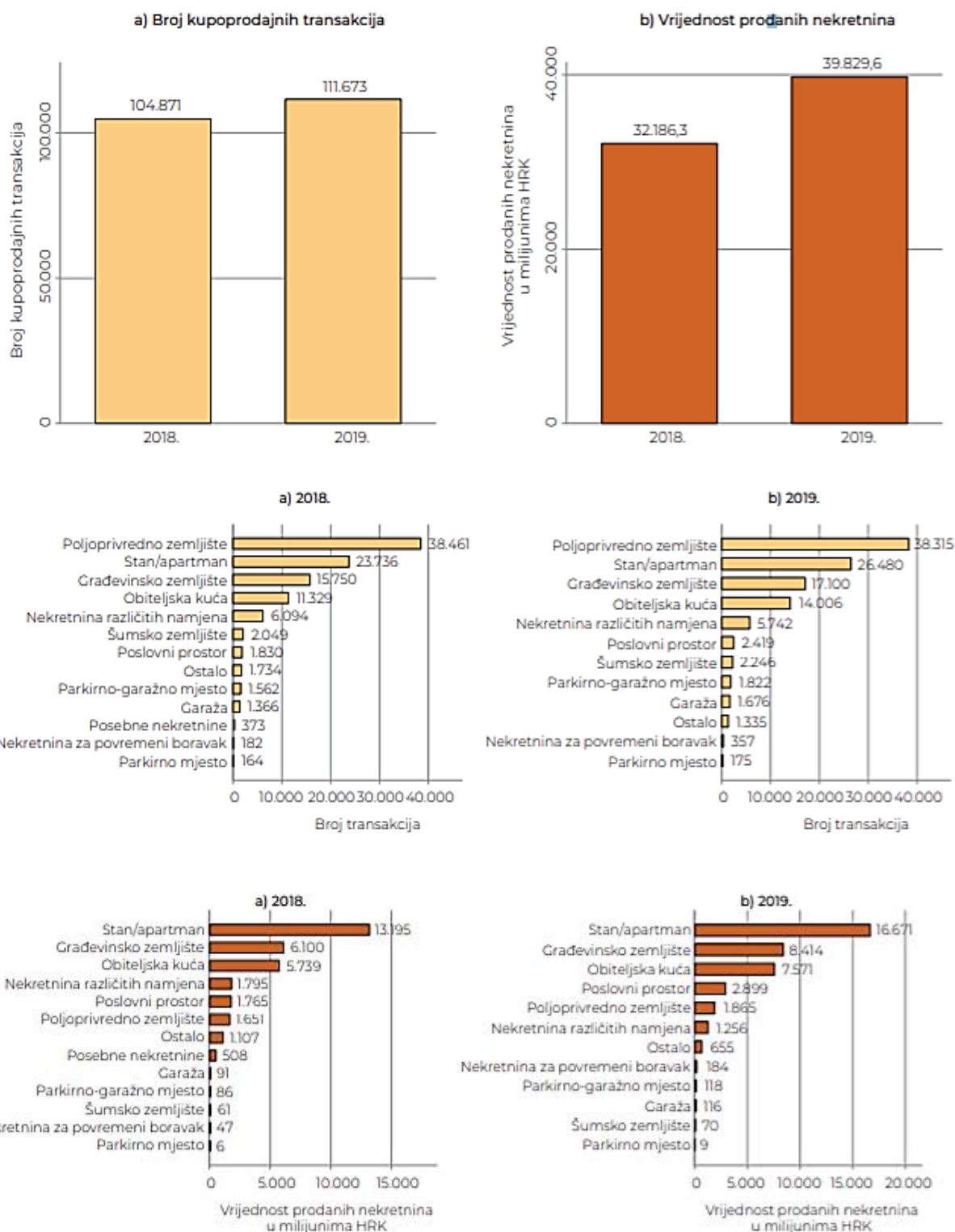
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

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

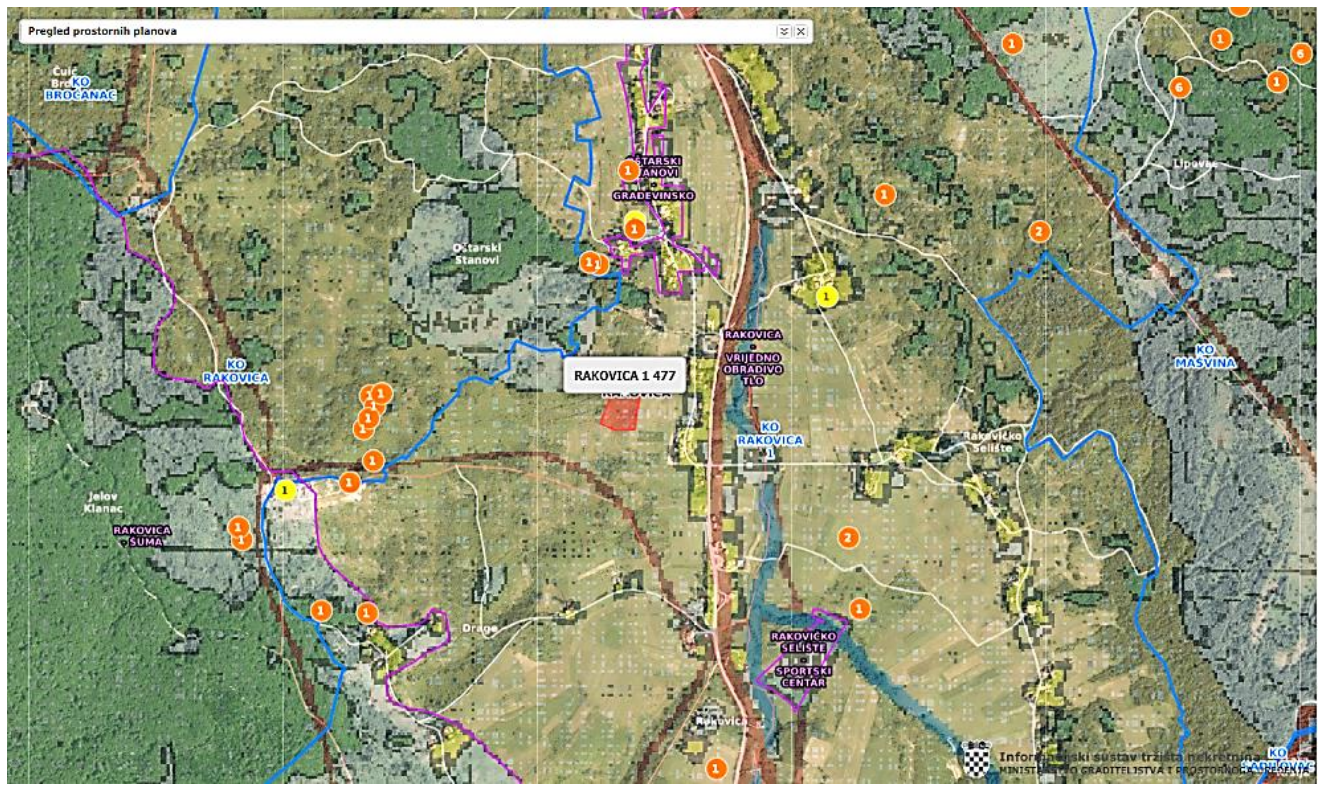
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj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

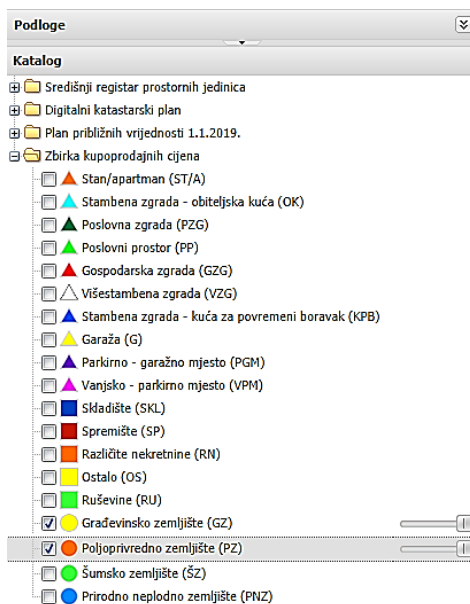
U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

| Godina Year | Tromjesečje Quarter | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|----------------|------------------------|--|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | | ukupno Total | novi stambeni objekti New dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadran Adriatic coast | Ostalo 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 |

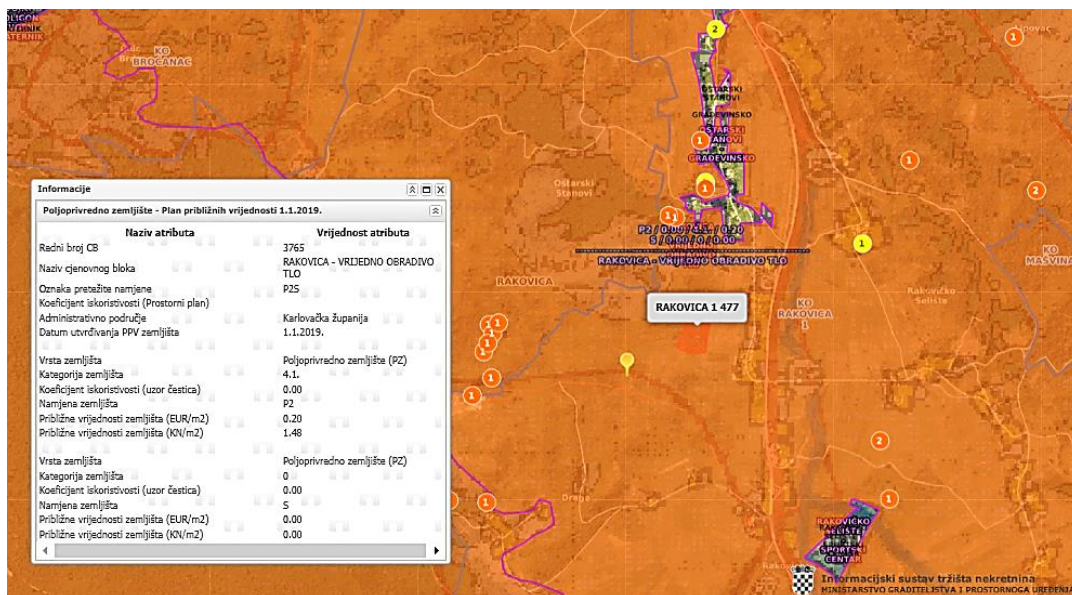
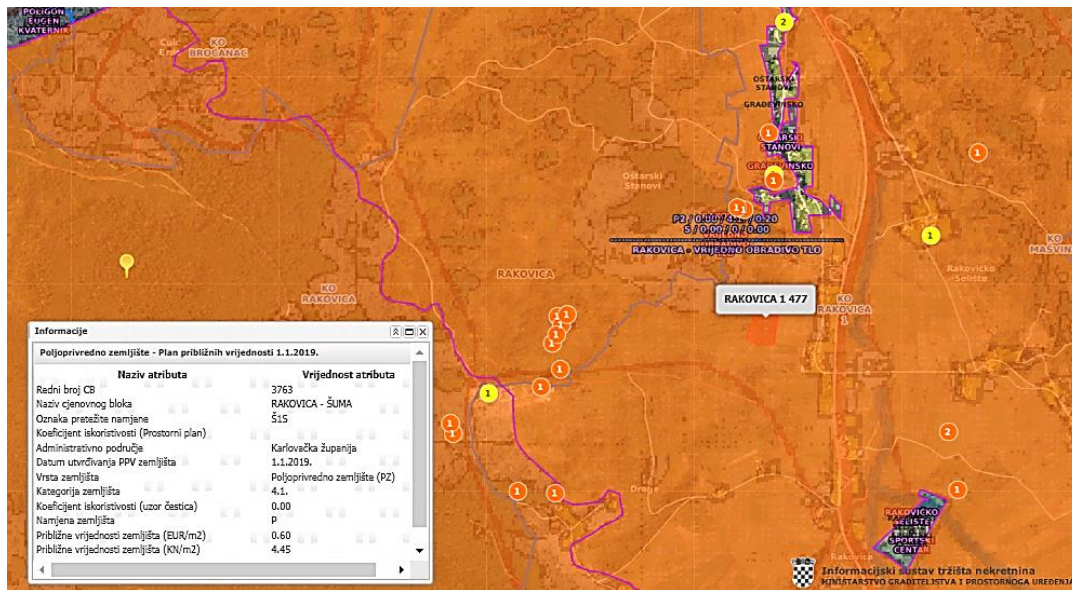
Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Na gornjem prikazu mrežne stranice eNekretnine, za predmetna ruralna naselja Oštarski Stanovi, Rakovičko Selište, te Drage 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 odredbama *„uzor-čestica je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka“*.



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



Na gornjim prikazima mrežne stranice eNekretnine vidljiv je izrezak iz **Plana približnih vrijednosti** za poljoprivredna, te za šumska zemljišta u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

ZEMLJIŠTE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

| Dan v rednovanja | Cjenovni blok | kat.čest. | Vrsta | Površina [m ²] | Namjena | K _{is} | Kategorija zemljišta |
|------------------|----------------------------------|--|-------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|
| 25.08.2021. | RAKOVICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO | k.č. 270; 308; 469; 477; 486; 487; 556; 787; 808; 811; 833; 502; 509; 1103, ko. RAKOVICA 1 | Negrađevinsko zemljište | 17.123,40 | P2; 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 |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------------------|---|----------------------------|---------|---|----------------------|
| 1483582 | RAKOVICA - ŠUMA | 06.08.2021. | 0,70 | 947,00 | P2; Š1 | - | IV |
| 1343613 | RAKOVICA - ŠUMA | 17.06.2020. | 0,61 | 1.534,00 | P2; Š1 | - | IV |
| 1428655 | RAKOVICA - ŠUMA | 02.04.2021. | 0,49 | 20.669,00 | P2; Š1 | - | IV |

MEĐUREMENSKO 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 | Međuremenski izjednačena cijena [€/m ²] |
|---------------------------------|-----------------|--|---|---|----------------------------------|--------------------|---|
| 1483582 | RAKOVICA - ŠUMA | 06.08.2021. | 0,70 | 115,71 | 115,71 | 1,00 | 0,70 |
| 1343613 | RAKOVICA - ŠUMA | 17.06.2020. | 0,61 | 115,90 | | 1,00 | 0,61 |
| 1428655 | RAKOVICA - ŠUMA | 02.04.2021. | 0,49 | 115,71 | | 1,00 | 0,49 |

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| Redni broj transakcije (ID ZKC) | Cjenovni blok | Površina [m ²] | Međuremenski izjednačena cijena [€/m ²] | K _{is} poredbenih nekretnina | K _{is} procijenjivane nekretnine | Koeficijent za preračunavanje | Međuremenski i dijelom interkv alitativno izjednačena cijena [€/m ²] |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|---|---------------------------------------|---|-------------------------------|--|
| 1483582 | RAKOVICA - ŠUMA | 947,00 | 0,70 | - | - | 1,00 | 0,70 |
| 1343613 | RAKOVICA - ŠUMA | 1.534,00 | 0,61 | - | | 1,00 | 0,61 |
| 1428655 | RAKOVICA - ŠUMA | 20.669,00 | 0,49 | - | | 1,00 | 0,49 |

| Redni broj transakcije (ID ZKC) | Cjenovni blok: RAKOVICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO | Daljnja obilježja nekretnine | | | | | k _{po} Ukupni koeficijent obilježja |
|---------------------------------|---|------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|------------|---|
| | | Mikrolokacija | Oblik i veličina parcele | Konfiguracija terena | Infrastruktura | Opći dojam | |
| 1483582 | RAKOVICA - ŠUMA | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | 1,00 |
| 1343613 | RAKOVICA - ŠUMA | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | ➔ 1,00 | 1,00 |
| 1428655 | RAKOVICA - ŠUMA | ➔ 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 RAKOVICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO | 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) |
|---------------------------------|---|--|------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1483582 | RAKOVICA - ŠUMA | 0,70 | 1,00 | 0,70 | 16,71% | 0,10 | 0,01 |
| 1343613 | RAKOVICA - ŠUMA | 0,61 | 1,00 | 0,61 | 2,05% | 0,01 | 0,00 |
| 1428655 | RAKOVICA - ŠUMA | 0,49 | 1,00 | 0,49 | 18,76% | 0,11 | 0,01 |
| | | | | suma | 1,80 | | 0,02 |
| | | | | prosjek | 0,60 | | 0,01 |
| | | | | standardno odstupanje | 0,09 | 14,55% | |
| | | | | pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja | | 0,17 | |

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

| Redni broj transakcije (ID ZKC) | Cjenovni blok RAKOVICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO | Međuvremenski i potpuno interkvilitativno izjednačena cijena [€/m ²] | Odstupanje od prosjeka [%] | Rezultat | Učešće u konačnom rezultatu [%] | Ponderirana vrijednost [€/m ²] | Jedinična vrijednost procjenjivnog zemljišta [€/m ²] |
|---------------------------------|---|--|----------------------------|--------------|---------------------------------|--|--|
| 1483582 | RAKOVICA - ŠUMA | 0,70 | 16,71% | zadovoljava! | 33% | 0,23 | 0,60 |
| 1343613 | RAKOVICA - ŠUMA | 0,61 | 2,05% | | 33% | 0,20 | |
| 1428655 | RAKOVICA - ŠUMA | 0,49 | 18,76% | | 33% | 0,16 | |
| | | | | | 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 | |
| 0,60 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00 | 0,60 |
| 1,00 | | | | | | | |

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,60 € / m²

4,50 kn / m²

Vrijednost zemljišta :

10.293 €

77.111 kn

Vrijednost zemljišta (zaokruženo) :

77.000 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. 270, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 961,43 | 4.330 kn | 578 € | 4.300 kn |
| k.č. 308, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 1.050,53 | 4.731 kn | 631 € | 4.700 kn |
| k.č. 469, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 2.154,60 | 9.703 kn | 1.295 € | 9.700 kn |
| k.č. 477, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 3.432,83 | 15.459 kn | 2.064 € | 15.500 kn |
| k.č. 486, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 1.039,73 | 4.682 kn | 625 € | 4.700 kn |
| k.č. 487, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 460,58 | 2.074 kn | 277 € | 2.100 kn |
| k.č. 556, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 175,05 | 788 kn | 105 € | 800 kn |
| k.č. 787, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 643,50 | 2.898 kn | 387 € | 2.900 kn |
| k.č. 808, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 426,38 | 1.920 kn | 256 € | 1.900 kn |
| k.č. 811, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 629,33 | 2.834 kn | 378 € | 2.800 kn |
| k.č. 833, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 3.134,48 | 14.115 kn | 1.884 € | 14.100 kn |
| k.č. 502, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 467,78 | 2.106 kn | 281 € | 2.100 kn |
| k.č. 509, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 1.781,33 | 8.022 kn | 1.071 € | 8.000 kn |
| k.č. 1103, k.o. RAKOVICA 1 | 54/240 | 765,90 | 3.449 kn | 460 € | 3.400 kn |
| sveukupno: | | 17.123,40 | 77.111 kn | 10.293 € | 77.000 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:

77.000 kn

10.293 €

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 baze zemljišnih podataka (BZP)

Prilog 1 – Izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP)

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložak: 324

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uložak: 324

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 270 | 9-3 | OŠTARSKI STANOVNI ŠUMA | 4273 4273 | |
| | | | UKUPNO: | 4273 | |

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/2020-13 10.02.2021. - zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1.3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOVNI, OŠTARSKI STANOVNI 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.06.2021. 22:50:41

Stranica: 1

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92469500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE 18 | | |

C

Teretovnica

Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|--|-------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1. | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 92634238587 | 1.934.963,41 KN vezano uz B 1 (1.3) | ovršni zalog |
| 1.2. | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te zabilježba da uknjižba zalognog prava i zabilježba ovršivosti imaju udinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.06.2021. 22:50:41

Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLUJN
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Broj ZK uložka: 357

Izvadak iz BZP-a

**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 308 | 12-1 | OŠTARSKI STANovi TRSTIK ORANICA | 4669 1555 3114 | |
| | | | UKUPNO: | 4669 | |

**B
Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-559/2020-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1,3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 4/2/40 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 1/2/40 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 3/2/40 BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANovi, OŠTARSKI STANovi 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 3/2/40 BATOVANJA JADRANKA KĆI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 3/2/40 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594776820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZA DAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42055077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:05:39

Stranica: 1

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 357

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 18 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|----------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634236587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1,3) |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZIBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da ukrižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:05:39

Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJISNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Broj ZK uložka: 551

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 469 | 8-4 | NJIVA-(OŠTARSKI STANOV) PAŠNJAK | 9576 9576 | |
| | | | UKUPNO: | 9576 | |

B
Vlastovnica
Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|--------------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB 1.6 Zaprmijeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/2020-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1,3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 637 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAŃJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOV, OŠTARSKI STANOV I 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAŃJA JADRANKA KĆI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZA DAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.06.2021. 23:07:18

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uložka: 551

B
Vlastovnica
Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE 18 | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|-------------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1. | Zaprmijeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalag vezano uz B 1 (1,3) |
| 1.2. | Zaprmijeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZIBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba zabrožnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

Stranica: 2

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložak: 565

B**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92489500285, RJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE 18 | |

C**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|--|-----------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) 1.1. Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelj osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 1.2. Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu u kasnije stekla. | 1.934.963,41 KN ovršni zalog vezano uz B 1 (1.3) | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložak: 565

A**Posjedovnica**

| Rbr. | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|-------------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 8-4-9-3-11-2-12-1 | NUJVA-(OŠTARSKI STANOV) PAŠNJAK | 16257 15257 | |

B**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba | |
|------|---|--------------------------|--|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB 1.6 Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/2020-13 10.02.2021., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb-10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trulija, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. 2. Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM 3. Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN 4. Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 5. Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOV, OŠTARSKI STANOV 106 A 6. Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 7. Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ZELJKA, OIB: 90594775920, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR 8. Suvlasnički dio: 9/240 ČOSIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RJEKA, TURANSKI PUT 9 A | zabilježba na 1 (1.3) | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uložak: 576

Broj ZK uložak: 576

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 486 | 8-4 | NJIVA-(OŠTARSKI STANOVJ) ŠUMA | 4621 4621 | |
| | | | UKUPNO: | 4621 | |

B

**Vlastovnica
Sadržaj upisa**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-55/6/2020-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1,3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 834, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOVJ, OŠTARSKI STANOVJ 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA JADRANKA KĆI MILE, OIB: 03008824540, ZADA R, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42063077943, RJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:13:17

Stranica: 1

B

**Vlastovnica
Sadržaj upisa**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE 18 | | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|----------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 UKNJIZBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelj osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1,3) |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:13:17

Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uložka: 577

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uložka: 577

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 487 | 8-4 | NUJVA-(OŠTARSKI STANOVII) PAŠNJAK | 2047 2047 | |
| | | UKUPNO: | | 2047 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|-------------------------|-----------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 | |

ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB

1.6. Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-568/2020-13
10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za
trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana
je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod.

2. Suvlasnički dio: 42/240

MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM

3. Suvlasnički dio: 24/240

BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537
DISLAKEN

4. Suvlasnički dio: 12/240

WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27

5. Suvlasnički dio: 32/240

BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOVII, OŠTARSKI STANOVII 106 A

6. Suvlasnički dio: 32/240

BATOVANJA JADRANKA KĆI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2

7. Suvlasnički dio: 32/240

PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR

8. Suvlasnički dio: 9/240

ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42063077943, RUJKA, TURANSKI PUT 9 A

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|------------------------|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 | |

BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92469500285, RUJKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE 18

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|-------------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1. | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1.3) |
| | UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznom kamatom kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: | | |
| | REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 62634238587 | | |
| 1.2. | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 | | zabilježba na 1,1 |
| | ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZIBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknužba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrta na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKUJIZNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021., 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Broj ZK uložka: 624

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|---------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | 566 | 12-1 | LUKA-(OŠTARSKI STANOVNI) TRSTIK | 778 | |
| UKUPNO: | | | | 778 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STECAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/2020-13 10.02.2021., -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1,3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENME 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROSDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAJNA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOVNI, OŠTARSKI STANOVNI 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAJNA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775620, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.06.2021. 23:17:30

Stranica: 1

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 624

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 18 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|-----------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelj osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznom kamatom kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCUJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zahtov vezano uz B 1 (1,3) |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1 Izvadak iz BZP-a Broj ZK uložak: 839

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1 Broj ZK uložak: 839
Broj zadnjeg dnevnika/Upisnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 787 | 9-3 | SELIŠTE (RAKOVČIČKO SELIŠTE) ORANICA PAŠNJAK | 2860 2356 504 | |
| | | | UKUPNO: | 2860 | |

B
Vlastovnica
Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-56/2020-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trnulia, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1,3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 63 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOVİ, OŠTARSKI STANOVİ 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA JADRANKA KĆI MILE, OIB: 03008824540, ZADA R, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:18:43 Stranica: 1

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 18 | |

C

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|----------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1,3) |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZIBNE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da ukrižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:18:43 Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Broj ZK uložka: 853

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 808 | 12-1 | SELIŠTE ORANICA | 1895 1895 | |
| | | | UKUPNO: | 1895 | |

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-55/6/2020-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1.3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAJNA MARKO, OIB: 71255063566, OŠTARSKI STANOVNI, OŠTARSKI STANOVNI 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAJNA JADRANKA KĆI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 905994776820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZA DAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 420653077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:21:01 Stranica: 1

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 853

B

Vlastovnica

Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 9246950028 5, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE 18 | |

C

Teretovnica

Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|----------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJ, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 62634238587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1.3) |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da ukirjzba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 07.06.2021. 23:21:01 Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 06.06.2021. 22:48

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Broj ZK uloška: 855

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | 811 | 12-1 | SELIŠTE-(RAKOVIČKO SELIŠTE) TRSTIK | 2797 2797 | |
| | | | UKUPNO: | 2797 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/2020-13 10.02.2021., -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trnolja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1,3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOV I, OŠTARSKI STANOV I 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

07.06.2021. 23:24:07

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uloška: 855

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE 18 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|----------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zatezanim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1,3) |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba zabrožnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.06.2021.

07.06.2021. 23:24:07

Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uloška: 886

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|-----------------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 833 | 12-112-3,12-4, 3,12-4 | SELIŠTE-(RAKOVIČKO SELIŠTE) ORANICA | 13931 13931 | |
| | | UKUPNO: | | 13931 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 964541376 20, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-56/2020-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Truljija, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1.(1.3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 63022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOVJ, OŠTARSKI STANOVJ 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVANJA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 905947758 20, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 08.06.2021. 00:26:23

Stranica: 1

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uloška: 886

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 18 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|----------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) 1.1. Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1.3) |
| 1.2. | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | zabilježba na 1.1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 08.06.2021. 00:26:23

Stranica: 2

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uloška: 1040

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLIŠNOKNJIZNI ODJEL SLUJN
Stanje na dan: 08.06.2021., 00:13

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uloška: 1040

Broj završnog dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16302/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 502 | 12-1 | NJIVA-(OŠTARSKI STANOV) PAŠNJAK | 2079 2079 | |
| | | | UKUPNO: | 2079 | |

B

Vlastovnica
Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 54/240 ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | |
| 1.6 | Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/2020-13 10.02.2021., -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | zabilježba na 1 (1,3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 42/240 MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | |
| 3. | Suvlasnički dio: 24/240 BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | |
| 4. | Suvlasnički dio: 12/240 WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | |
| 5. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAJNA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOV, OŠTARSKI STANOV 106 A | |
| 6. | Suvlasnički dio: 32/240 BATOVAJNA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | |
| 7. | Suvlasnički dio: 32/240 PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR | |
| 8. | Suvlasnički dio: 9/240 ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RJEKA, TURANSKI PUT 9 A | |

B

Vlastovnica
Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 18 | |

C

Teretovnica
Sadržaj upisa

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|--|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) 1.1 Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelj osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zatezanim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 1.2 Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | 1.934.963,41 KN | ovršini založ vezano uz B 1 (1,3) zabilježba na 1,1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.06.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLUNJ
Stanje na dan: 08.06.2021. 00:13

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Broj ZK uložka: 1041

Izvadak iz BZP-a

**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 509 | 12-1 | NJIVA-(OŠTARSKI STANOV) LIVADA | 7917 7917 | |
| | | | UKUPNO: | 7917 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---------------|-----------|
|------|---------------|-----------|

1. Suvlasnički dio: 54/240

ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB

1.6 Zaprimljeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021

zabilježba na 1 (1,3)

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/20-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod.

2. Suvlasnički dio: 4/240

MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM

3. Suvlasnički dio: 24/240

BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN

4. Suvlasnički dio: 12/240

WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27

5. Suvlasnički dio: 32/240

BATOVANJA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOV, OŠTARSKI STANOV 106 A

6. Suvlasnički dio: 32/240

BATOVANJA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2

7. Suvlasnički dio: 32/240

PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594776820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZADAR

8. Suvlasnički dio: 9/240

ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1041

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 9. | Suvlasnički dio: 3/240 BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 18 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------|---------------------------------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezan uz B 1 (1,3) |
| | UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020. radi osiguranja novčane tražbine predgatelja osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateznim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za korist | | |
| | REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-13/04/2020 | | zabilježba na 1,1 |
| | ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da ukirnjba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.06.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1186

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 338311, RAKOVICA 1

Broj ZK uložka: 1186

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1630/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 1103 | 11-2,11-4 | POLJE-(DRAGE) PAŠNJAK | 3404 3404 | |
| | | UKUPNO: | | 3404 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---------------|-----------------------|
| 1. Suvlasnički dio: 54/240 | | |
| ALEKS LAP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96454137620, SIGET 6, 10000 ZAGREB | | |
| 1.6 Zaprmijeno 10.02.2021.g. pod brojem Z-1630/2021 | | zabilježba na 1.(1.3) |
| ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-558/2020-13 10.02.2021. -zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ALEKS LAP d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 96454137620, Siget 6, Zagreb 10000, a za stečajnog dužnika imenovana je Monika Trkulja, Ulica Josipa Kozarca 56, Bukovlje, 35000 Slavonski Brod. | | |
| 2. Suvlasnički dio: 42/240 | | |
| MILČIĆ GEORGIE, SR NJEMAČKA, 83022 ROSENHEIM | | |
| 3. Suvlasnički dio: 24/240 | | |
| BADANJAK RUDE, RAKOVICA, RAKOVICA 6, SADA U R. NJEMAČKOJ, BRITENWE 934, 46 537 DISLAKEN | | |
| 4. Suvlasnički dio: 12/240 | | |
| WALBRUCK GEORGIA, R. NJEMAČKA, TROISDORF 53 844, CHRISTINE SIGBERG 27 | | |
| 5. Suvlasnički dio: 32/240 | | |
| BATOVAJNA MARKO, OIB: 71255063568, OŠTARSKI STANOVNI, OŠTARSKI STANOVNI 106 A | | |
| 6. Suvlasnički dio: 32/240 | | |
| BATOVAJNA JADRANKA KČI MILE, OIB: 03008824540, ZADAR, E. KVATERNIKA 2 | | |
| 7. Suvlasnički dio: 32/240 | | |
| PROROKOVIĆ ŽELJKA, OIB: 90594775820, FRANE ALFIREVIĆA 2, 23000 ZA DAR | | |
| 8. Suvlasnički dio: 9/240 | | |
| ČOŠIĆ MILKA, OIB: 42053077943, RIJEKA, TURANSKI PUT 9 A | | |

Ispis iz BZP-a (datum vrijeme izrade)

08.06.2021.00:32:55

Stranica: 1

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---------------|-----------|
| 9. Suvlasnički dio: 3/240 | | |
| BANOVIĆ DRAGICA, OIB: 92459500285, RIJEKA, SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 18 | | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---------------|-----------------|----------------------------------|
| 1. Na suvlasnički dio: 1 (54/240) | | | |
| 1.1 Zaprmijeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 | | 1.934.963,41 KN | ovršni zalog vezano uz B 1 (1.3) |
| UKUJZBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOGA SUDA BROJ OVR-32/20 28.01.2020, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelj osiguranja u iznosu od 1.934.963,41 kn sa zakonskim zateztnim kamatama kao i troškova ovog postupka osiguranja, za koristi: | | | |
| REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC, OIB: 52634238587 | | | |
| 1.2 Zaprmijeno 03.02.2020.g. pod brojem Z-1304/2020 | | | |
| ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivosti gore navedene tražbine te da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti imaju učinak da se ovrha na navedenim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. | | | zabilježba na 1.1 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.06.2021.

Ispis iz BZP-a (datum vrijeme izrade)

08.06.2021.00:32:55

Stranica: 2