

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,  
10000 Zagreb  
Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)

Broj predmeta 3-25-9-0395

IBK |1547211|3716644|

Opis procjenjivane  
nekretnine GRADEVINSKA ZEMLJIŠTA

Svrha procjene Izrada procjembenog elaborata tržišne  
vrijednosti procjenjivane nekretnine za  
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj Tihomir Ronta

Dan vrednovanja 10.02.2025.

Naručitelj PRO-NETWORK D.O.O. ZA TRGOVINU  
I USLUGE U STEČAJU, ZAGREB, ULICA  
KNEZA BRANIMIRA 183



PROCJEMBENI  
ELABORAT

## Sadržaj

<b>Sažetak .....</b>	<b>3</b>
<b>Rješenje .....</b>	<b>4</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....</b>	<b>6</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature .....</b>	<b>7</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke .....</b>	<b>8</b>
<b>Zadatak .....</b>	<b>9</b>
Procjenjivana nekretnina .....	9
Prikaz položaja nekretnine na karti .....	10
<b>Rezultati očevida .....</b>	<b>12</b>
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	13
Provjera pravnog statusa .....	14
<b>Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište .....</b>	<b>15</b>
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) .....	15
<b>Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) .....</b>	<b>16</b>
Fizički rizici povezani s klimom .....	16
Neklimatski povezani fizički rizici .....	19
<b>Izračun površina prostora .....</b>	<b>21</b>
<b>Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina .....</b>	<b>22</b>
<b>Obrazloženje za odabir metode .....</b>	<b>27</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti .....</b>	<b>28</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom .....</b>	<b>29</b>
<b>Prilozi .....</b>	<b>31</b>

## Sažetak

<b>BROJ PREDMETA</b>	3-25-9-0395	<b>SURADNIK</b>	Ping-Win J.D.O.O.
<b>IBK</b>	1547211 3716644	<b>KOORDINATOR</b>	<b>Ozana Milak Milovac</b> voditelj područnog tima Zagreb  <b>Petar Isaković</b> voditelj službe 
<b>DAN OČEVIDA</b>	-		
<b>DAN VREDNOVANJA</b>	10.02.2025.		
<b>DAN KAKVOĆE</b>	-		
<b>METODA IZRAČUNA</b>	Poredbena metoda	<b>PROCJENITELJ</b>	Tihomir Ronta (11163) 
<b>VERZIJA</b>	3-25-9-0395_20250210095714		

### ► Lokacija nekretnine

<b>ŽUPANIJA</b>	GRAD ZAGREB	<b>GRAD/OPĆINA</b>	ZAGREB
<b>NASELJE</b>	DONJA DUBRAVA	<b>ADRESA</b>	ULICA KNEZA BRANIMIRA BB (ISTOČNO OD BROJA 183)
<b>ŠIFRA LOKACIJE</b>	210302		

### ► Podatci o nekretnini

<b>PREDMET PROCJENE</b>	GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	<b>PRIPADCI</b>	-
<b>UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE</b>	1.107,00 m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA POVRŠINA</b>	1.107,00 m <sup>2</sup>
<b>ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL</b>	ZAGREB	<b>KATASTARSKA OPĆINA</b>	RESNIK, 335541
<b>ZEMLJIŠNOKNJŽNI ULOŽAK</b>	24075; 24081; 24110; 10391	<b>ZK ČESTICA</b>	3071/1 3071/12 3071/10 3072/1 3 100/12
<b>PODULOŽAK</b>	-	<b>IDENTIFIKACIJA</b>	d8348, d8768/4, 8363/2, DUBRAVA
<b>VLASNIK</b>	PRO-NETWORK D.O.O., MAKSIMIRSKA 114, ZAGREB	<b>SUVLASNIČKI UDJEL</b>	1/1
<b>PRAVNI STATUS</b>	↗	<b>ZABILJEŽBE I TERETI</b>	Ima
<b>ENERGETSKI RAZRED</b>	-		

### ► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**115.000 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

### ► Narudžba procjene

<b>NARUČITELJ</b>	PRO-NETWORK D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU	<b>ADRESA</b>	ZAGREB, ULICA KNEZA BRANIMIRA 183
<b>DATUM NARUDŽBE</b>	04.01.2025.	<b>DAN ISPORUKE</b>	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručioca te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.  
 Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.  
 Erste nekretnine d.o.o. i procjenitelj ne preuzimaju odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## Rješenje



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/126  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05

Zagreb, 7. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Tihomira Ronte, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Podgajaca Podravske, Vladimira Nazora 84, OIB: 85736047052, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Tihomir Ronta, diplomirani inženjer građevinarstva iz Podgajaca Podravske, Vladimira Nazora 84, OIB: 85736047052, razrješuje se dužnosti stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva.
- II. Tihomir Ronta, diplomirani inženjer građevinarstva iz Podgajaca Podravske, Vladimira Nazora 84, OIB: 85736047052, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- III. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Tihomir Ronta, diplomirani inženjer građevinarstva iz Podgajaca Podravske, podnio je zahtjev za razrješenje dužnosti stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo kao i zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, domovnicu, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojem je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-610/2020-3 od 8. veljače 2021. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



jUKOg9OOJUuvrrGN\_M8ZxA



Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

U članku 127.a stavku 1. podstavku 1. Zakona o sudovima propisano je da će se stalni sudski vještak razriješiti ako to sam zatraži iz kojeg razloga je riješeno kao u točki I. izreke rješenja.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je u odnosu na zahtjev za imenovanje riješeno kao u točki II. izreke rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Tihomir Ronta, Podgajci Podravski, Vladimira Nazora 84
2. Pismohrana-ovdje



jUKOg9OOJUuvrrGN\_M8ZxA

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ja, ovlašteni sudski vještak koji sam izradio/la ovaj procjembeni elaborat, u skladu s čl. 9, st. 1, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da je isti 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 procjene ovog procjembenog elaborata.



## Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23, 36/24)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)

## 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, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog 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 objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinu 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, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23), 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.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- 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, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju 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 utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.



## Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

## Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA
<b>Ulica i kbr.:</b>	ULICA KNEZA BRANIMIRA BB (ISTOČNO OD BROJA 183)
<b>Grad/Općina:</b>	ZAGREB
<b>Četvrt/Naselje:</b>	DONJA DUBRAVA
<b>Županija:</b>	GRAD ZAGREB
<b>Zk. odjel:</b>	ZAGREB
<b>Kat. općina:</b>	RESNIK, 335541
<b>Zk. uložak:</b>	24075; 24081; 24110; 10391
<b>Kč.br.:</b>	3071/1 3071/12 3071/10 3072/1 3100/12
<b>Identifikacija:</b>	d8348, d8768/4, 8363/2, DUBRAVA
<b>Dan vrednovanja:</b>	10.02.2025.
<b>Dan kakvoće:</b>	-

## Prikaz položaja nekretnine na karti



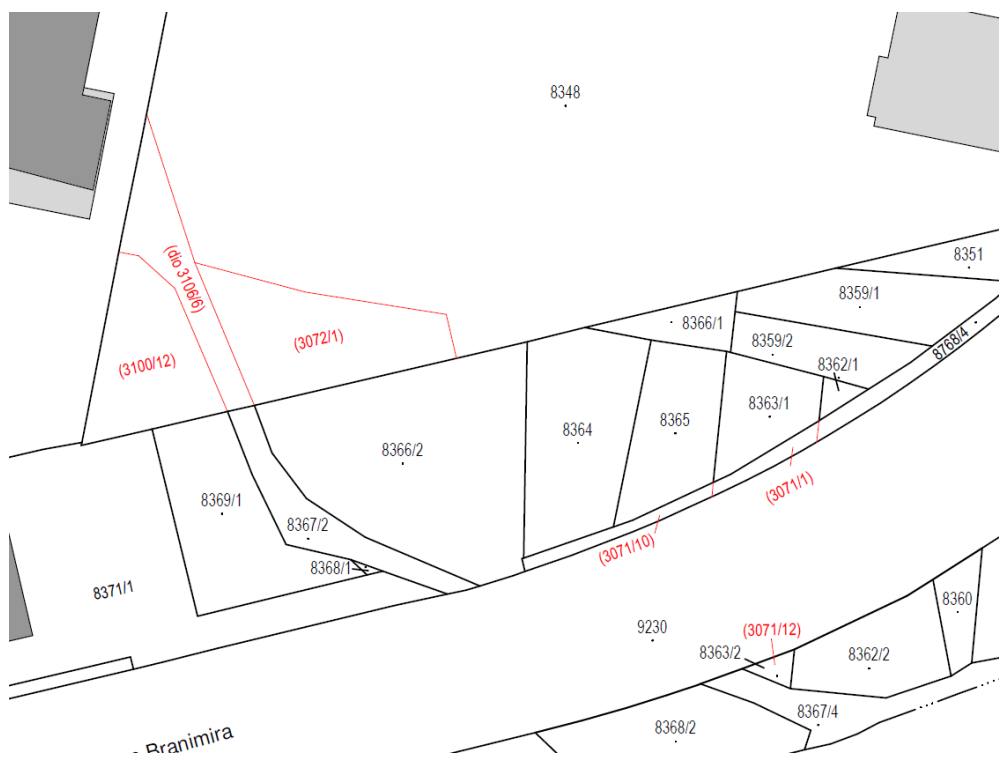
Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>



Slika karte 3



Slika karte 4

## Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-24-9-0331, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 12.2.2024. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 113.000 eura .

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište koje se sastoji od 5 zemljišnoknjižnih čestica ukupne površine u iznosu od 1.107 m<sup>2</sup>.

- zk.č. 3071/1, zk.o. Resnik, odgovara dijelu k.č. 8768/4, k.o. Dubrava
- zk.č. 3071/10, zk.o. Resnik, odgovara dijelu k.č. 8768/4, k.o. Dubrava
- zk.č. 3071/12, zk.o. Resnik, odgovara k.č. 8363/2, k.o. Dubrava
- zk.č. 3072/1, zk.o. Resnik, odgovara dijelu k.č. 8348, k.o. Dubrava
- zk.č. 3100/12, zk.o. Resnik, odgovara dijelu k.č. 8348, k.o. Dubrava.

Obzirom da 5 katastarskih čestica (4 zk čestice) čine dio puno većih katastarskih čestica mišljenja smo da se navedene čestice u naravi mogu konzumirati prema prostornoplanskim parametrima isključivo kao dio katastarske čestice, odnosno čine zemljišta 2. kategorije.

Katastarska čestica 8363/2 je male površine sukladno prostornoplanskim parametrima, te zajedno s ostalim česticama također čini zemljište 2. kategorije sukladno Zakonu o procjenama vrijednosti nekretnina i pripadajućem Pravilniku.

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolne nekretnine su pretežno poslovne građevine
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena

## Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.



## Provjera pravnog statusa



Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nije usklađeno, procjenjivane zk čestice dio su većih katastarskih čestica. Dostavljen je preklap katastarskog i zemljišno knjižnog plana na temelju kojeg su utvrđeni procjenjivani dijelovi, a koji se nalazi u prilogu elaborata.

Predlaže se usklađivanje stanja.

## Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište

<b>Vrsta zemljišta:</b>	Građevinsko
<b>Teren:</b>	Ravno, Blagog nagiba
<b>Navodnjavanje:</b>	Nema
<b>Odvodnjavanje:</b>	Nema
<b>Namjena (prema GUP-u):</b>	Građevinsko
<b>Formirana zona:</b>	Ne
<b>Pravac pružanja:</b>	Z-I
<b>Kulture / Sorte / Vrsta objekta:</b>	vrijednost privremenih i trajnih nasada nije predmet ovog procjemenog elaborata, izvori prirodnih mineralnih voda nisu predmet ovog procjemenog elaborata
<b>Održavanje:</b>	neobrađeno zapušteno zemljište
<b>Infrastruktura:</b>	gradska prometnica
<b>Izvedene komunalije:</b>	nije utvrđeno
<b>Uvjeti izgradnje:</b>	Prema GUP-u
<b>Katnost postojećeg objekta:</b>	-
<b>Okoliš:</b>	neuređen
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Opći dojam:</b>	Zapušteno

## Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

<b>Nekretnina je štetna za okoliš:</b>	Ne
<b>Vrsta štete za okoliš:</b>	-

\* podaci prema navodu klijenta

## Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

Bioraznolikost se odnosi na sveukupnost svih živih organizama koji su sastavni dijelovi ekosustava, a uključuje raznolikost unutar vrsta, između vrsta, životnih zajednica i raznolikost ekosustava. Bioraznolikost utječe na zaštitu okoliša, klimu, kvalitetu života kroz utjecaj na hranu, vodu i svježi zrak te održavanje prirodne ravnoteže. Veliki dio ekonomije ovisi o prirodnom okolišu i njegovim resursima. Ljudske aktivnosti i obilježja nekretnina mogu imati pozitivan i negativan utjecaj na bioraznolikost.


U procesu izrade procjene potrebno je obratiti pažnju na potencijalan utjecaj nekretnine na bioraznolikost.

### Fizički rizici povezani s klimom

Prilikom analize očekivanog stanja odabrali smo scenarij SSP2/RCP4.5 u 2050. godini za sve relevantne klimatske fizičke rizike osim za Obalnu poplavu (porast razine mora) za koji je jedino raspoloživ scenarij za 2100. godinu.

Postoji opasnost od fizičkih rizika povezanih s klimom: Da


#### 1. Riječna poplava

Visina rizika:	Srednji rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

#### 2. Obalna poplava (porast razine mora)

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

#### 3. Indeks toplinskog stresa

Visina rizika:	Srednji rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

#### 4. Indeks rizika od suše

Visina rizika: Srednji rizik 

Napomena: *\*Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu*

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

## 5. Indeks opasnosti od požara

Visina rizika: Nizak rizik 

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

## 6. Iznenadna poplava (bujica)

Visina rizika: Srednji rizik 

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

## 7. Tuča

Visina rizika: Visoki rizik 

Napomena: *\*Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu*

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

## 8. Oborine

Visina rizika: Srednji rizik 

Napomena: *\*Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu*

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

## 9. Oluja

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
----------------	---

Mitigacija	Ne
------------	----

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

## 10. Klizište

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
----------------	---

Mitigacija	Ne
------------	----

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

## 11. Lavina

Visina rizika:	Ne/Vrlo Nizak Rizik 
----------------	---

Mitigacija	Ne
------------	----

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	Nekretnina nije pod utjecajem rizika od lavine
---------------	--

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

## 12. Erozijska tla

Visina rizika:	Ne/Vrlo Nizak Rizik 
----------------	---

Mitigacija	Ne
------------	----


Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	Nekretnina nije pod utjecajem rizika od erozije tla
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

## 13. Degradacija tla



Visina rizika:	Ne/Vrlo Nizak Rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	Nekretnina nije pod utjecajem rizika od degradacije tla
Prilog uz fizički rizik:	-

#### 14. Šumski požar

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-


## Neklimatski povezani fizički rizici

Postoji opasnost od neklimatskih fizičkih rizika: Da

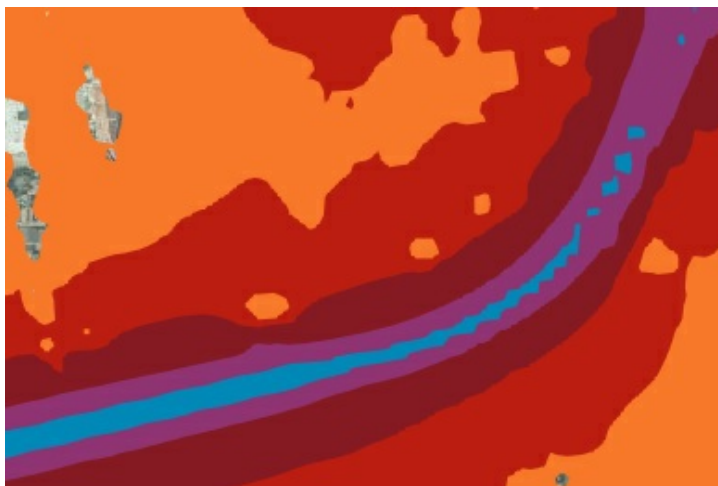
#### 1. Potres

Visina rizika:	Srednji rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

#### 2. Zvučno zagađenje


Visina rizika:	Visoki Rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	Nekretnina je okružena prometnicama visokog intenziteta

Prilog uz fizički rizik:




Prilog uz fizičke rizike

### 3. Zagađenje zraka

Visina rizika:	Srednji Rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	Srednji rizik zbog okolnog prometa
Prilog uz fizički rizik:	-

### 4. Kontaminacija tla

Visina rizika:	Ne/Vrlo Nizak Rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	Nekretnina nije pod utjecajem rizika od kontaminacije tla
Prilog uz fizički rizik:	-

## Izračun površina 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 i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Resnik	24075	3071/1	55
		3071/12	31
	24081	3071/10	77
	24110	3072/1	469
	10391	3100/12	475
UKUPNO:			1.107

### IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNA KNJIGA K.O. RESNIK				KATASTAR K.O. DUBRAVA			
Broj ZK čestice	Broj ZK uložka	površina (m2)	površina (čhv)	status identifikacije	Broj KAT čestice	broj posjedovnog lista	površina (m2)
3071/1	24075	55		dio	8768/4	7894	624
3071/10	24081	77		dio	8768/4	7894	624
3071/12	24075	31		usklađeno	8363/2	5825	31
3072/1	24110	469		dio	8348	7851	20904
3100/12	10391	475		dio	8348	7851	20904

Izvor: iz zemljišnoknjižnih uložaka

# Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## 1. Makroekonomski pregled Republike Hrvatske

Potpomognut kontinuiranim rastom turizma i visokim priljevima iz EU fondova, hrvatski je BDP zabilježio brzi oporavak nakon krize izazvane korona virusom, te se tako Hrvatska svrstala uz bok najboljim EU gospodarstvima po pitanju post-pandemijskog oporavka. Sukladno tome ubrzao se i proces konvergencije te podaci pokazuju da je BDP po glavi stanovnika narastao na 76% EU prosjeka u 2023. godini, s 62% u 2013. godini.

Stoga, nakon duboke recesije u 2020. godini (-8.5%), gospodarstvo je tijekom 2021. zabilježilo impresivan rast od 13.0%, što je rezultiralo potpunim oporavkom, kojeg nazivamo i 'V-shape' oporavak. Nakon čega je uslijedila još jedna godina snažnog rasta tokom 2022. (7.0%) te solidna stopa rasta i u 2023. (3.1%). Snažni trendovi nastavili su se i dosad u godini., te je stopa rasta BDP-a u prvom kvartalu 2024. iznosila 3.9% y/y. Detaljna struktura otkrila je očekivana kretanja, gdje je na strani domaće potražnje zabilježen nastavak pozitivnih trendova s rastom potrošnje od 6% y/y, dok je investicijska aktivnost pokazala dodatno ubrzanje s dvoznamenkastom stopom rasta. S druge strane, neto izvoz imao je manje povoljna kretanja, gdje se izvoz smanjio uslijed jačeg pada usluga, dok je uvoz zabilježio rast. Za očekivati je da će domaća potražnja ostati okosnica rasta, dodatno potpomognuta stabilizacijom inozemne potražnje tijekom 2024., što sugerira stopu rasta iznad 3% i u 2024. godini.

Tablica 1. Makroekonomski indikatori

	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.f	2025.f
Realna stopa rasta BDP-a u %	-8,5	13,0	7,0	3,1	3,4	2,8
Osobna potrošnja, rast u %	-5,2	10,7	6,7	3,1	5,1	3,2
Investicije, rast u %	-5,0	6,6	0,1	4,2	4,7	3,2
BDP po tekućim cijenama u mlrd HRK	51,0	58,9	68,4	76,5	81,7	86,2
Stopa nezaposlenosti u % - ILO	7,5	7,6	7,0	6,1	5,6	5,5
Indeks potrošačkih cijena, prosjek u %	0,1	2,6	10,8	8,1	3,0	2,5
Saldo tekućeg računa kao % BDP-a	-1,0	1,0	-2,8	1,1	0,5	0,0
Net FDI kao % BDP-a	2,2	6,7	5,0	3,5	2,6	2,4
Inozemni dug kao % BDP-a	81,0	80,3	72,9	83,7	82,9	81,0
Proračunski saldo kao % BDP-a	-7,3	-2,5	0,1	-0,7	-2,4	-1,5
Javni dug kao % BDP-a	86,1	77,5	67,8	63,0	61,4	59,7

Izvor: MF, Hrvatska narodna banka, Državni zavod za statistiku, Erste&Steiermärkische Bank

Nakon pandemijskog udara na javne financije i snažnog rasta deficita, Hrvatska se već 2021. godine vratila nazad u okvire kriterija iz Maastrichta s proračunski jazom od 2.5% BDP-a, dok su u 2022. zabilježeni još bolji fiskalni rezultati sa suficitom od 0.1% BDP-a. Hrvatska je ostvarila solidne fiskalne rezultate i u 2023. godini, gdje je proračunski deficit iznosio 0.7% BDP-a, dok se razina javnog duga, sa razine iznad 86% BDP-a, smanjila na 63% BDP-a. Ipak, sukladno najavi ekspanzivnije fiskalne politike u izbornoj 2024., ciljana razina deficita u 2024. blizu je 2% BDP-a i predstavlja određeni otklon trenda u prethodnom razdoblju. Nakon rasta kreditnog rating za dvije stepenice u periodu koji je prethodio uvođenja eura te dodatno promjene izgleda ratinga u pozitivne tokom 2023., za sada u 2024. rating agencije su bile suzdržane, dodatno i pod utjecajem političkog ciklusa. Tako su i S&P, kao i Fitch, potvrdili kreditni rating Hrvatske na 'BBB+' (uz pozitivne izglede).

Nakon dvoznamenkastog rasta od 10.8% u 2022. godini, inflacija je postepeno krenula s trendom usporavanja te se vratila u jednoznamenkasto područje tijekom drugog kvartala 2023., potpomognuta smanjenjem cijena energije i hrane, te je prosječno iznosila 8.1% u 2023. Inflacija je nastavila usporavati i u ovoj godini, iznoseći 4.1% y/y tijekom 1Q24, dok je pokazala daljnje usporavanje i ulaskom u drugi kvartal, te je u travnju i svibnju iznosila 3.7% y/y i 3.3% y/y, kako slijedi. Čimbenici na strani ponude i dalje su zadržali relativno stabilan karakter i ukupno gledano određen deflacijski efekt. S druge strane pritisci na strani potražnje ostaju prisutni, a pod utjecajem snažne domaće potražnje, rastuće zaposlenosti i snažnog rasta plaća, sukladno tome očekujemo nastavak trenda nešto snažnije rasta cijena u prosjeku nego što je to slučaj na razini eurozone.

Tablica 2. Kreditni rejting Republike Hrvatske

S&P ljestvica	Fitch ljestvica	Moody's ljestvica
<b>Investicijski rejting</b>		
AAA	AAA	Aaa
AA+	AA+	Aa1
AA	AA	Aa 2
AA-	AA-	Aa3
A+	A+	A1
A	A	A2
A-	A-	A3
BBB+      Pozitivan	BBB+      Stabilan	Baa1
BBB	BBB	Baa2      Stabilan
BBB-	BBB-	Baa3
<b>Špekulativni rejting</b>		
BB+	BB+	Ba1
BB	BB	Ba2
BB-	BB-	Ba3
B+	B+	B1
B	B	B2
B-	B-	B3
CCC	CCC	Caa
CC	CC	Ca
C	C	C
D	DDD	

Izvor: Bloomberg

#### Ograda od iznesenih stavova

Iako je materijal sadržan u ovom dokumentu pripremljen na temelju informacija iz javnih i privatnih izvora za koje Erste&Steiermärkische Bank vjeruje da su pouzdani, nikakva izjava, jamstvo ili obveza, navedeno ili implicirano, nije dano u pogledu točnosti ovdje sadržanih informacija, i Erste&Steiermärkische Bank izričito se odriče svake odgovornosti za točnost i potpunost informacija sadržanih u ovom dokumentu.

Ovaj dokument distribuira se samo u opće informativne i obrazovne svrhe i nije namijenjena pravnim, poreznim, računovodstvenim ili investicijskim savjetima. Informacije, mišljenja i stavovi sadržani u ovom dokumentu nisu prilagođeni investicijskim ciljevima nijednog pojedinca, aktualni su samo na datum ove objave i mogu se promijeniti u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti.

Erste&Steiermärkische Bank nema nikakvu obvezu davanja revidiranih mišljenja u slučaju promijenjenih okolnosti. Sve investicijske strategije i ulaganja uključuju rizik gubitka. Ništa što se nalazi u ovom dokumentu ne smije se tumačiti kao investicijski savjet. Bilo koje upućivanje na prošlost ili potencijalnu uspješnost ulaganja nije, i ne bi se trebalo konstruirati kao preporuka ili kao jamstvo bilo kakvog specifičnog ishoda ili dobiti. Bilo koje ideje ili strategije o kojima se ovdje raspravlja ne bi smio poduzimati bilo koji pojedinac bez prethodne konzultacije s financijskim stručnjakom u svrhu procjene jesu li ideje ili strategije o kojima se raspravlja prikladne za vas na temelju vaših osobnih financijskih ciljeva, potreba i tolerancije na rizik. Erste&Steiermärkische Bank izričito se odriče svake odgovornosti ili gubitka koji pretrpi bilo koja osoba koja djeluje na temelju informacija, ideja ili strategija o kojima se ovdje raspravlja. Ovdje sadržane informacije nisu i neće predstavljati ponudu za prodaju, traženje ponude za kupnju ili ponudu za kupnju bilo kojeg vrijednosnog papira, niti se to treba smatrati ponudom ili pozivom na ponudu za kupnju ili prodati bilo koji investicijski proizvod ili uslugu.

## 2. Građevinarstvo

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku broj izdanih građevinskih dozvola u Republici Hrvatskoj je u 2019. bio 9.932, a u 2023. je bio 11.564 što je porast od 16,43%, pri čemu je u istom razdoblju porast izdanih građevinskih dozvola za zgrade (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku zgrade su stalne građevine koje imaju kroviste i vanjske zidove, sagrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su stanovanju, obavljanju neke djelatnosti ili smještaju i čuvanju životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne djelatnosti itd. U istraživanju Državnog zavoda za statistiku zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju (sve) zidove, npr. nadstrešnice te građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje, npr. skloništa, podzemne garaže, prodavaonice i drugi poslovni prostori (npr. u pothodnicima) i sl.) 22,35%, a za ostale građevine (Prema



metodologiji Državnog zavoda za statistiku ostale građevine jesu sve građevine koje nisu zgrade, npr. ceste, pruge, cjevovodi, mostovi, brane, sportski tereni itd.) je u promatranom razdoblju došlo do smanjenja izdanih građevinskih dozvola od 11,46%.

Najveći porast izdanih građevinskih dozvola je bilo u novogradnji koja je imala porast od 24,49% u razdoblju od 2019. do 2023. pri čemu se broj izdanih građevinskih dozvola za rekonstrukciju smanjio za 6,15%. Previđena vrijednost građevinskih radova se sa EUR 4.899.545.000 u 2019. povećala na EUR 7.014.598.000 u 2023. što je porast od 43,17%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je izdano 7.026 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju, a u 2023. je izdano ukupno 8.769 građevinskih dozvola što je povećanje od 24,81% pri čemu je u istom razdoblju porast za stambene zgrade iznosio 30,91%, a za nestambene zgrade je u istom razdoblju smanjen broj izdanih građevinskih dozvola, a smanjenje je iznosilo 0,89%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. su izdane građevinske dozvole za 15.370 stanova, a taj broj se do 2023. povećao na 18.803 što predstavlja rast od 22,34%. Najveći udio u 2019. su imali stanovi u zgradama sa 3 i više stanova i iznosio je 64,97%, a najveći udio se zadržao do 2023. kada je iznosio 64,13%. Najveći broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole se nalazi u novogradnji koja je 2019. imala udio od 91,85% stanova, 7,40% stanova je bilo u zgradama koje su se dogradile ili nadogradile i 0,74% stanova je bilo u prenamjeni nestambenog prostora u stanove. U 2023. udio stanova za koje su izdane građevinske dozvole u novogradnji je iznosio 94,45%, udio stanova u dogradnji i nadogradnji je bio 4,57% i udio stanova u prenamjeni nestambenog prostora u stanove je bio 0,98%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je završena ukupno 5.521 zgrada pri čemu je bilo 4.316 završenih stambenih zgrada, a 1.205 zgrada koje se odnose na hotele i slične zgrade, uredske zgrade, zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade za promet i komunikacije, industrijske zgrade i skladišta, zgrade javne namjene i ostale nestambene zgrade. U 2022. je bilo ukupno završeno 6.809 zgrada što je porast od 23,33% u odnosu na broj završenih zgrada u 2019. pri čemu je bilo 5.660 stambenih zgrada kojih je bilo 31,14% više završenih u odnosu na 2019., a ostalih zgrada je bilo 1.149 što predstavlja smanjenje od 4,65% u odnosu na broj završenih nestambenih zgrada u 2019.

Tablica 3. Građevinarstvo u razdoblju od 2019. do 2023.

	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
<b>Izdane građevinske dozvole</b>					
Broj izdanih građevinskih dozvola	9.932	9.403	10.553	11.165	11.564
Zgrade	8.194	7.804	8.991	9.714	10.025
Ostale građevine	1.738	1.599	1.562	1.451	1.539
Novogradnja	7.320	7.080	8.115	8.921	9.112
Rekonstrukcija	2.612	2.323	2.438	2.244	2.452
Previđena vrijednost građevinskih radova (u tis, EUR) (1)	4.899.545	3.728.263	4.236.009	5.734.590	7.014.598
<b>Izdane građevinske dozvole (novogradnja i dogradnja)</b>					
Ukupno	7.026	6.775	7.811	8.625	8.769
Stambene zgrade (2)	5.677	5.538	6.361	7.266	7.432
Nestambene zgrade (3)	1.349	1.237	1.450	1.359	1.337
<b>Stanovi za koje su izdane građevinske dozvole</b>					
Ukupno (4)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Stambene zgrade s 1 stanom	3.750	3.758	4.238	4.815	5.031
Stambene zgrade s 2 stana	1.426	1.306	1.504	1.622	1.628
Stambene zgrade s 3 ili više stanova	9.986	8.859	10.844	12.295	12.059
Nestambene zgrade	208	160	68	259	85
Novogradnja	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Dogradnja i nadogradnja (5)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Prenamjena nestambenog prostora u stanove	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
<b>Završene zgrade</b>					
Ukupno	5.521	5.745	6.071	6.809	-
Stambene zgrade (6)	4.316	4.580	5.007	5.660	-
Hoteli i slične zgrade	135	133	80	130	-
Uredske zgrade	59	44	58	52	-
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	102	100	94	134	-
Zgrade za promet i komunikacije	138	128	132	128	-
Industrijske zgrade i skladišta	292	268	245	274	-
Zgrade javne namjene	115	149	130	96	-
Ostale nestambene zgrade	364	343	325	335	-

1 - Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz z ahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

2 - Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

3 - Nestambene zgrade jesu građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

4 - Stanovi dobiveni novogradnjom, dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan.

5 - Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline (novi stanovi, poslovni i drugi prostori) uz postojeće zgrade ili na njima.

6 - 50% i više korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Izvor: Državni zavod za statistiku

### 3. Građevinsko zemljište

Prema podacima iz dokumenta Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Ekonomskog instituta Zagreb u Republici Hrvatskoj je u 2022. bilo ukupno 20.479 kupoprodaja građevinskog zemljišta u odnosu na 23.633 kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2021. što predstavlja smanjenje od 13,34% u ukupnom broju kupoprodaja. Pri tome je ukupna vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u 2022. bila EUR 1.459.000.000, a ukupna vrijednost poljoprivrednih zemljišta u 2021. je bila EUR 1.815.000.000 što je smanje ukupne vrijednosti od 19,61%. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije građevinskog zemljišta u 2022. je bila EUR 71.244, a u 2021. prosječna vrijednost transakcije građevinskog zemljišta je bila EUR 76.799.

Medijalna cijena građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj je u 2022. iznosila EUR 45 po metru kvadratnom što u odnosu na prethodnu godinu ne predstavlja niti porast niti porast. Medijalna površina građevinskog zemljišta u 2022. koje je prodano je bila 619 metara kvadratnih.

Prema lokaciji najveći broj prodanih građevinskih zemljišta u 2022. je zabilježen u Zadarskoj županiji sa ukupno 3.114 kupoprodaja, što je smanjenje od 18,30% u odnosu na broj prodaja iz 2021. sa medijalnom cijenom građevinskog zemljišta od EUR 73,80 po metru kvadratnom u 2022. što je povećanje od 8,40% u odnosu na medijalnu cijenu iz 2021. Najveća medijalna cijena građevinskog zemljišta u 2022. je bila u Splitsko-dalmatinskoj županiji i iznosila je EUR 100,40 po metru kvadratnom i predstavlja povećanje medijalne cijene za 8,50% u odnosu na medijalnu cijenu iz 2021.

## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA**- 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.



# Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC

2220397

Datum pregleda

10.2.2025.

Vrsta nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU)

5388722

Vrsta ugovora

KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

27.11.2024

Površina u prometu

9.452,00

Vrijednost nekretnine (KN)

7.534.500,00

Vrijednost nekretnine (EUR)

1.000.000,00

Datum ugovora

27.09.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a

NE

Stopa PDV-a (%)

25

PDV uključen u prikazanoj cijeni

NE

Optiranje

NE

Status podatka

PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok

GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Namjena	Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
27.09.2024.	1.000.000,00 EUR	9.452,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	G - (ZG) GOSPODARSKA	1. KATEGORIJA	1	

Izvor podataka 1

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC

1625507

Datum pregleda

10.2.2025.

Vrsta nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU)

4701847

Vrsta ugovora

KP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

30.03.2022

Površina u prometu

2.014,00

Vrijednost nekretnine (KN)

2.401.000,00

Vrijednost nekretnine (EUR)

319.141,36

Datum ugovora

14.02.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a

NE

Stopa PDV-a (%)

25

PDV uključen u prikazanoj cijeni

NE

Optiranje

NE

Status podatka

PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok

GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Datum ugovora

Vrijednost nekretnine (EUR)

Površina u prometu

Status podatka

Namjena

Kategorija zemljišta

Ki max

Kin max

14.02.2022

319.141,36 EUR

2.014,00 M<sup>2</sup>

PROVEDENA EVALUACIJA

K - POSLOVNA NAMJENA

1. KATEGORIJA

1,5

Izvor podataka 2

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Vrijednost nekretnine (EUR)

Datum ugovora

1687104

10.2.2025.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

4743845

KP - KUPOPRODAJA

02.06.2022

1.710,00

3.214.169,44

427.500,00

18.05.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Promet podliježe plaćanju PDV-a

Stopa PDV-a (%)

PDV uključen u prikazanoj cijeni

Optiranje

NE

25

NE

NE

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

STARI RETKOVEC ISTOK

K1 - GOSPODARSKA NAMJENA

Datum ugovora

Vrijednost nekretnine (EUR)

Površina u prometu

Status podatka

Namjena

Kategorija zemljišta

Ki max

Kin max

18.05.2022.

427.500,00 EUR

1.710,00 M<sup>2</sup>

PROVEDENA EVALUACIJA

K1 - POSLOVNA NAMJENA

1. KATEGORIJA

2

Izvor podataka 3



# Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
10.2.2025	Stari Retkovec istok	Grad Zagreb	k.š.br. D8348, D8768/4, 8363/2 ; k.o. Dubrava	1.107,00	K2	1,2	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	27.9.2024	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG	GRAD ZAGREB	105,80	9.452,00	G	1,0	1.
2	14.2.2022	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GRAD ZAGREB	158,46	2.014,00	K	1,5	1.
3	18.5.2022	STARI RETKOVEC ISTOK	GRAD ZAGREB	250,00	1.710,00	K1	2,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	105,80	GRAD ZAGREB	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	105,80
2	158,46	GRAD ZAGREB	116,560			1,000	158,46
3	250,00	GRAD ZAGREB	116,560			1,000	250,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	105,80	Grad Zagreb	27.9.2024	220,10	220,10	1,000	105,80
2	158,46		14.2.2022	168,63		1,305	206,83
3	250,00		18.5.2022	175,12		1,257	314,21

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	105,80	2.	65%	1.	100%	0,650	68,77
2	206,83			1.	100%	0,650	134,44
3	314,21			1.	100%	0,650	204,24

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	68,77	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	134,44	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10
3	204,24	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,00	K2	Da	1,2	1,00	1,20	1,20	82,52
2	1,10				1,50	0,80	0,88	118,31
3	0,90				2,00	0,80	0,54	110,29

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	82,52	-20%	21,18	Zadovoljava			
2	118,31	14%	14,60	Zadovoljava			
3	110,29	6%	6,58	Zadovoljava			
	103,71	prosjeak	26,56	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
103,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	103,71
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
k.č.br. D8348, D8768/4, 8363/2 ; k.o. Dubrava	104	1.107,00	114.802
<b>Ukupno</b>			<b>114.802</b>
<b>Tržišna vrijednost (€) zaokruženo</b>			<b>115.000</b>

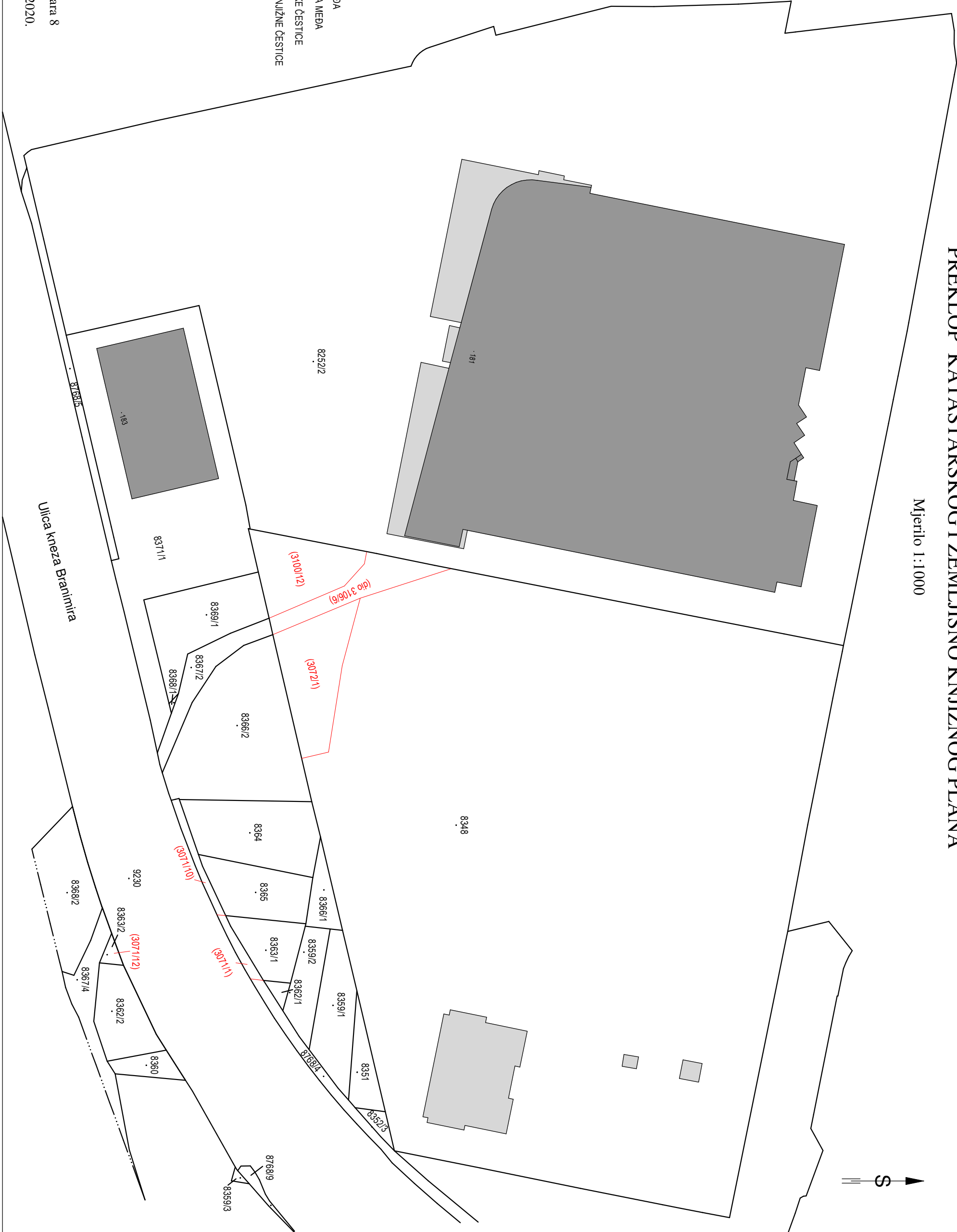
## Prilozi

- Preklop čestica
- Izvadak iz zemljišne knjige 1
- Izvadak iz zemljišne knjige 2
- Izvadak iz zemljišne knjige 3
- Izvadak iz zemljišne knjige 4
- Preklop katastarskog i zemljišnoknjižnog plana

K.O. DUBRAVA  
MBR. 335304

PREKLOP KATASTRASKOG I ZEMLJIŠNO KNJIŽNOG PLANA

Mjerilo 1:1000



Izradio:  
Geo2M d.o.o.  
Zagreb, Milana Rešetara 8  
Datum izrade: 10.03.2020.

KATASTRASKA MEDA  
ZEMLJIŠNOKUJIZNA MEDA  
8252/2 BROJ KATASTRARSKE ČESTICE  
(3100/8) BROJ ZEMLJIŠNOKUJIZNE ČESTICE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 09.02.2025. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 24075

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23439/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3071/1	ORANICA KNEZA BRANIMIRA			55	
2.	3071/12	ORANICA			31	
		UKUPNO:			86	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PRO-NETWORK D.O.O., ZAGREB, MAKSIMIRSKA 114	
3.1	VIDI C 5.1.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 22.10.2015. broj Z-39179/15  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-574/15-13 od 21. listopada 2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad društvom Pro-NETWORK d.o.o., Zagreb, OIB: 80974799804.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.03.2008. broj Z-17113/08  Temeljem solemniziranog Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 266/08-1 od 18. ožujka 2008., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine za iznos od 1.100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:  ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG BR. 3 A, RIJEKA	1.100.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 18.03.2008. broj Z-17113/08  Zabilježu se da je kao glavni uložak određen zk.ul.br. 24110, k.o. Resnik a kao sporedni uložak određen je zk.ul.br. 24017, k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 31.10.2013. broj Z-49272/13  Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2033/2013-2 od 28. listopada 2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od ukupno 807.501,13 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 762.803,24 kn počevši od dana 10. srpnja 2013. godine do isplate, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA</b>	807.501,13 KN	
4.2	Zaprimljeno 31.10.2013. broj Z-49272/13  Zabilježu se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2025.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 09.02.2025. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 24081

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23439/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3071/10	ORANICA KNEZA BRANIMIRA			77	
		UKUPNO:			77	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PRO-NETWORK D.O.O., OIB: 80974799804, MAKSIMIRSKA BR. 114, ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 31.10.2013. broj Z-49272/13  Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2033/2013-2 od 28. listopada 2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od ukupno 807.501,13 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 762.803,24 kn počevši od dana 10. srpnja 2013. godine do isplate, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA</b>	807.501,13 KN	
8.2	Zaprimljeno 31.10.2013. broj Z-49272/13  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 09.02.2025. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 24110

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23439/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3072/1	ORANICA			469	
		UKUPNO:			469	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 24/48 PRO-NETWORK D.O.O., OIB: 80974799804, MAKSIMIRSKA BR. 114, ZAGREB		
2. Suvlasnički dio: 16/48 PRO-NETWORK D.O.O., OIB: 80974799804, MAKSIMIRSKA BR. 114, ZAGREB		
3. Suvlasnički dio: 6/48 PRO-NETWORK D.O.O., MAKSIMIRSKA BR. 114, ZAGREB		
5. Suvlasnički dio: 1/48 PRO-NETWORK D.O.O., OIB: 80974799804, MAKSIMIRSKA BR. 114, ZAGREB		
6. Suvlasnički dio: 1/48 PRO-NETWORK D.O.O., OIB: 80974799804, MAKSIMIRSKA BR. 114, ZAGREB		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	VIDI C 4.1.	
2.1	Zaprimljeno 22.10.2015. broj Z-39179/15  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-574/15-13 od 21. listopada 2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad društvom Pro-NETWORK d.o.o., Zagreb, OIB: 80974799804.	ZABILJEŽBA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 18.03.2008. broj Z-17113/08</p> <p>Temeljem solemniziranog Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 266/08-1 od 18. ožujka 2008., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine za iznos od 1.100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:</p> <p><b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG BR. 3 A, RIJEKA</b></p>	1.100.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	<p>Zaprimljeno 18.03.2008. broj Z-17113/08</p> <p>Zabilježuje se da su kao sporedni ulošci određeni zk.ul.br. 24017 i 24075 k.o. Resnik.</p>		ZABILJEŽBA
1.3	<p>Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-51553/12</p> <p>Zabilježuje se da je sporedni uložak i zkul.108494 i zkul.108495 k.o.iste</p>		ZABILJEŽBA

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2025.**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 09.02.2025. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 10391

Broj zadnjeg dnevnika: Z-56620/2017

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3100/12	ORANICA, KNEZA BRANIMIRA			475	Pripis iz uložka 24016
		UKUPNO:			475	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PRO-NETWORK D.O.O. , MAKSIMIRSKA BR.114, ZAGREB	
2.1	VIDI C 5.1.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 22.10.2015. broj Z-39179/15  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-574/15-13 od 21. listopada 2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad društvom Pro-NETWORK d.o.o., Zagreb, OIB: 80974799804.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

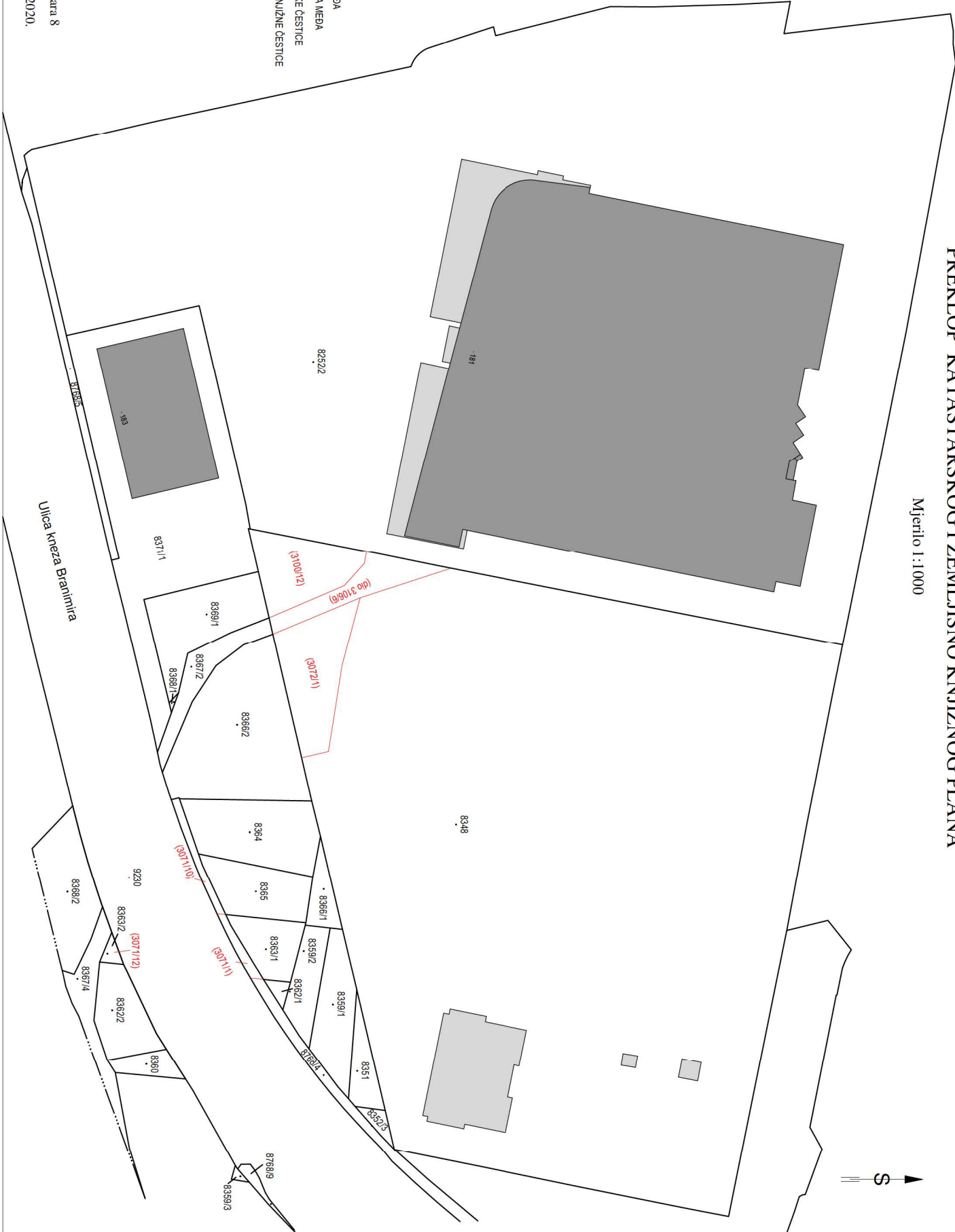
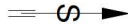
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.09.2007. broj Z-60754/07  Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja od 26.09.2007 godine br. ES 980/07-1 uknjižuje se založno pravo radi osiguranje tražbine predlagatelja za iznos od EUR1.000.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, a u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A</b>	1.000.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2025.

K.O. DUBRAVA  
MBR. 335304

PREKLOP KATASTARSKOG I ZEMLJIŠNO KNJIŽNOG PLANA

Mjerilo 1:1000



— KATASTARSKA MEĐA  
— ZEMLJIŠNOKUPIJNA MEĐA  
8252/2 BROJ KATASTARKE ČESTICE  
(3100/9) BROJ ZEMLJIŠNOKUPIJNE ČESTICE

Izradio:  
Geo2M d.o.o.  
Zagreb, Milana Rešetara 8  
Datum izrade: 10.03.2020.



## Kontakt



**Erste nekretnine d.o.o.**  
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)