

Broj elaborata: **35-2022.**

Datum izrade: **23. lipnja 2022.**

## PROCJEMENI ELABORAT GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Naručitelj: **Stečajna masa iza EURO RENT GRUPA D.O.O. u stečaju,**  
**OIB 44746424307., 10000 ZAGREB, Ulica Kneza Borne 1.**  
**Stečajni upravitelj: Miron Markičević**

Predmet procjene: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE u Zagrebu,**

Lokacija: **10000 ZAGREB, Karlovačka cesta bb,**  
**z.k.č.br. 2939/1; z.k.ul. 151;**  
**z.k.č.br. 2941, 2942/1; z.k.ul. 50157;**  
**z.k.č.br. 2895/1, 2896; z.ul. 50156; sve k.o Blato Novo**

Svrha procjene: **utvrđivanje tržišne vrijednosti za potrebe stečajnog postupka**

ELABORAT IZRADIO:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnosti

**ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.**



## **SADRŽAJ:**

<b>1.</b>	<b>RJEŠENJE</b>	<b>3</b>
1.1.	Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina	
<b>2.</b>	<b>UVOD</b>	<b>4</b>
2.1.	Općenito	
2.2.	Naručitelj	
2.3.	Predmet procjene	
2.4.	Svrha procjene	
2.5.	Primijenjeni propisi i pravilnici	
2.6.	Literatura	
2.7.	Status procjenitelja i sukob interesa	
<b>3.</b>	<b>IDENTIFIKACIJA, LEGALITET I LOKACIJA</b>	<b>6</b>
3.1.	Identifikacija prema zemljišnim knjigama	
3.2.	Identifikacija prema katastru	
3.3.	Lokacija	
<b>4.</b>	<b>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA</b>	<b>10</b>
4.1.	Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH	
4.2.	Tržište nekretnina	
<b>5.</b>	<b>STATUS ZEMLJIŠTA PREMA PROSTORNOM PLANU</b>	<b>13</b>
5.1.	Status zemljišta - izvod iz prostornog plana uređenja	
<b>6.</b>	<b>TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE</b>	<b>19</b>
6.1.	Opis zemljišta	
6.2.	Priključci	
6.3.	Fotografije zemljišta	
<b>7.</b>	<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA</b>	<b>21</b>
7.1.	Odabir metode procjene	
7.2.	Određivanje jedinične cijene zemljišta	
7.3.	Izračun vrijednosti zemljišta	
<b>8.</b>	<b>MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK</b>	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>DOKUMENTACIJA</b>	<b>31</b>
9.1.	E - Izvadak iz zemljišne knjige	
9.2.	E - Posjedovni list	
9.3.	E - Kopija katastarskog plana	
9.4.	Zahtjev naručitelja za izradu procjembenog elaborata	
9.5.	Podaci o kupoprodajnim cijenama	
9.6.	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	
9.7.	uvjerenje o statusu zemljišta	



## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-782/2021  
Zagreb, 7. svibnja 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjak, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Zvonko Benjak (OIB 55855563954), dipl.ing.građ. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Dana 28. travnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Zvonka Benjak za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-814/17 od 11. travnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
Poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



## **2. U V O D**

### **2.1. Općenito:**

Temeljem Narudžbe Stečajnog upravitelja g. Mirona Markičevića Stečajne mase iza EURO RENT GRUPA d.o.o. u stečaju, iz Zagreba, Kneza Borne 1, za izradu Procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, pregledao sam predmet vještačenja - neizgrađeno građevinsko zemljište u Zagrebu, Karlovačka cesta bb, kao i dokumentaciju vezanu za predmetno zemljište, a radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine; sve prema podacima iz dostupne dokumentacije i Prostornom planu uređenja Grada Zagreba.

Očevidom na licu mjesta, dana 22. lipnja 2022., godine pregledao sam predmetne nekretnine - građevinsko zemljište u Zagrebu, k.o. Blato Novo.

Datum izrade PE: 23.06.2022. godine  
Dan kakvoće: 23.06.2022. godine  
Dan vrednovanja: 23.06.2022. godine

### **2.2. Naručitelj:**

**Stečajna masa iza EURO RENT GRUPA D.O.O. u stečaju,  
OIB 44746424307., 10000 ZAGREB, Ulica Kneza Borne 1.  
Stečajni upravitelj: Miron Markičević**

### **2.3. Zadaća vještaka:**

**Narudžbom Naručitelja - Stečajne mase iza EURO RENT GRUPE d.o.o. potrebno je izraditi procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta k.č.br. 2939/1, z.k.ul. 151; k.č.br. 2941 i k.č.br. 2942/1, z.k.ul. 50157; k.č.br. 2895/1, i 2896, z.k.ul. 50156; sve k.o. Blato Novo, na lokaciji u Zagrebu, Karlovačka cesta bb.**

### **2.4. Predmet procjene:**

**Zemljište: z.k.č.br. 2939/1; z.k.ul. 151;  
z.k.č.br. 2941, 2942/1, z.k.ul. 50157;  
z.k.č.br. 2895/1, 2896, z.k.ul. 50156,  
sve k.o Blato Novo**

### **2.5. Lokacija:**

**10000 ZAGREB, Karlovačka cesta bb.**

### **2.6. Primijenjeni propisi i pravilnici:**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

#### **a/ Građevinski propisi**

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)

**b/ Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m <sup>3</sup> etalonske građevine	(N.N. 98/18)

**c/ Propisi o vlasništvu**

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)

**d/ Ostali propisi**

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21 i 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),

Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

**e/ Propisi jedinica lokalne samouprave**

GUP Grada Zagreba, (Službeni glasnik KZZ br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16).

UPU Petlja Lučko, (Službeni glasnik KZZ br. 12/19).

**2.7. Literatura:**

Željko Ulhir i Branimir Majčica; 2016, izdavač DGIZ; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

Vladimir Krtalić, 2007, izdavač HDSV, Načela procjene tržišne vrijednosti nekretna,

Bojan Linardić, dipl.ing.arh, Kategorija zemljišta kao sporan pojam prilikom procjene naknade za izvlaštene nekretnine

**2.8. Izjava procjenitelja - status procjenitelja i sukob interesa -**

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina, koji je djelovao kao nepristrana i neovisna stranka.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Potvrđujem da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti nekretnine.

**Ograničenja**

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

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su javno dostupni podaci iz zemljišne knjige i katastra zemljišta.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su tvrdnje vlasnika ili po njemu delegiranih osoba valjane,

imovinska prava su dobra i utvrđiva, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

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

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

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim postavkama i važe jedino za navedenu nekretninu.

**Procjenitelj:**  
**Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.**

### 3. IDENTIFIKACIJA, LEGALITET I LOKACIJA

#### 3.1. Identifikacija prema zemljišnim knjigama

Z.K. izvadak: E-izvadak od 21.06.2022.  
Općinski sud: Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb,  
Katastarska općina: Blato Novo

<b>Uložak broj:</b>	<b>151</b>
<b>br. čestice:</b>	<b>1. 2939/1</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Oranica</b>
<b>Površina parcele:</b>	1137 m2 ili 316 čhv

<b>br. čestice:</b>	<b>2. 2939/2</b>	<b>Štukavec - Oranica</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Štukavec - Oranica</b>	
<b>Površina parcele:</b>	111 m2 ili 31 čhv	

<b>br. čestice:</b>	<b>3. 2939/3</b>	<b>Štukavec - Oranica</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Štukavec - Oranica</b>	
<b>Površina parcele:</b>	10 m2 ili 3 čhv	

**Teret:** ima tereta prema upisu u zemljišne knjige  
**Vlasnik:** EURO RENT GRUPA d.o.o.. Samoborska br. 93, Zagreb u 1/1 dijela,

<b>Uložak broj:</b>	<b>50157</b>	
<b>br. čestice:</b>	<b>1. 2941</b>	<b>Jaruga Prud</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Jaruga Prud</b>	
<b>Površina parcele:</b>	325 m2 ili 90 čhv	

<b>br. čestice:</b>	<b>2. 2942/1</b>	<b>Oranica</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>oranica</b>	
<b>Površina parcele:</b>	974 m2 ili 271 čhv	

<b>br. čestice:</b>	<b>3. 2942/2</b>	<b>Oranica</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Štukavec - Oranica</b>	
<b>Površina parcele:</b>	169 m2 ili 47 čhv	

**Teret:** ima tereta prema upisu u zemljišne knjige  
**Vlasnik:** EURO RENT GRUPA d.o.o.. Samoborska br. 93, Zagreb u 1/1 dijela,

<b>Uložak broj:</b>	<b>50156</b>
<b>br. čestice:</b>	<b>1. 2895/1 Oranica</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Oranica</b>
<b>Površina parcele:</b>	1150 m2 ili 320 čhv
<b>br. čestice:</b>	<b>2. 2895/2</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Prud oranica</b>
<b>Površina parcele:</b>	464 m2 ili 129 čhv
<b>br. čestice:</b>	<b>3. 2896</b>
<b>Oznaka zemljišta:</b>	<b>Jaruga Dol Jama</b>
<b>Površina parcele:</b>	660 m2 ili 184 čhv
<b>Teret:</b>	ima tereta prema upisu u zemljišne knjige
<b>Vlasnik:</b>	<b>EURO RENT GRUPA d.o.o.. Samoborska br. 93, Zagreb u 1/1 dijela,</b>

### 3.2. Identifikacija prema katastru

**Posjedovni list:** E-Prijepis Posjedovnog lista od 22.06.2022.  
**Ured za katastar:** Grad zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove  
**Katastarska općina:** Blato

<b>Posjedovni list broj:</b>	<b>3516</b>
<b>Čestica:</b>	<b>1. k.č.br. 2895/1, MADOLEC, oranica</b>
<b>Površina parcele:</b>	1150 m2
<b>Čestica:</b>	<b>2. k.č.br. 2939/1, PRUD, oranica</b>
<b>Površina parcele:</b>	1137 m2
<b>Čestica:</b>	<b>3. k.č.br. 2942/1, PRUD, oranica</b>
<b>Površina parcele:</b>	974 m2
<b>Posjednik:</b>	EURO RENT GRUPA D.O.O., Samoborska cesta 93, 10000 ZAGREB, OIB 69093692560

Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni u opisu čestice i nazivu kat. Općine.

<b>Posjedovni list broj:</b>	<b>3526</b>
<b>Čestica:</b>	<b>1. k.č.br. 2941, PRUD, Jaruga vododerina</b>
<b>Površina parcele:</b>	325 m2
<b>Posjednik:</b>	EURO RENT GRUPA D.O.O., Samoborska cesta 93, 10000 ZAGREB, OIB 69093692560

Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni u opisu čestice i nazivu kat. Općine.

<b>Posjedovni list broj:</b>	<b>37</b>
<b>Čestica:</b>	<b>1. k.č.br. 2896, DOL JAMA, Jaruga vododerina,</b>
<b>Površina parcele:</b>	660 m2
<b>Posjednik:</b>	BAČURA IVAN, Sućova ulica 1; 10000 ZAGREB, OIB 25626993502

Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni u opisu čestice, nazivu kat. Općine i vlasniku.

**VAŽNO:** Usporedbom podataka u zemljišnim knjigama i katastru došli smo do zaključka da neke parcele koje su evidentirane u zemljišnim knjigama ne postoje u katastru. To su z.k.č.br. 2939/2, 2939/3, 2942/2 i 2895/2, sve k.o. Blato Novo.

Ove čestice su vjerojatno pripojene nekim česticama koje se vode kao javni putevi u nekim ranijim parcelacijama koje nisu provedene u zemljišnim knjigama. Ukupna površina ovih čestica iznosi 754 m<sup>2</sup> i one se neće uzimati u izračun vrijednosti u ovom elaboratu. Ukoliko se dokumentacijom dokaže da ove čestice postoje u katastru i da su u vlasništvu EURO RENT GRUPE d.o.o. provesti će se revizija izračuna.

**U tablici su žutom bojom označene čestice koje nisu evidentirane u katastru.**

prikaz parcela u zemljišnim knjigama				prikaz parcela u katastru			
z.k. uložak	kat. općina	br. z.k.č.	površina(m <sup>2</sup> )	Posjedovni list	kat. općina	br. k.č.	površina (m <sup>2</sup> )
151	Blato Novo	2939/1	1137	3516	Blato	2939/1	1137
	Blato Novo	2939/2	111				
	Blato Novo	2939/3	10				
50157	Blato Novo	2941	325	3526	Blato	2941	325
	Blato Novo	2942/1	974	3516	Blato	2942/1	974
	Blato Novo	2942/2	169				
50156	Blato Novo	2895/1	1150	3516	Blato	2895/1	1150
	Blato Novo	2895/2	464				
	Blato Novo	2896	660	37	Blato	2896	660
		<b>Σ =</b>	<b>5000</b>				<b>4246</b>

Čestice imaju izlaz na javnu površinu preko k.č.br. 2880/5, k.o. Blato, koja je evidentirana u P.L. br. 1805. kao javno dobro putevi.

### 3.3. Legalnost nekretnine

Na zemljištu koje je predmet procjene nema izgrađenih objekata. Dio zemljišta ima asfaltirane prometne površine.

### 3.4. Očevid i lokacija nekretnina

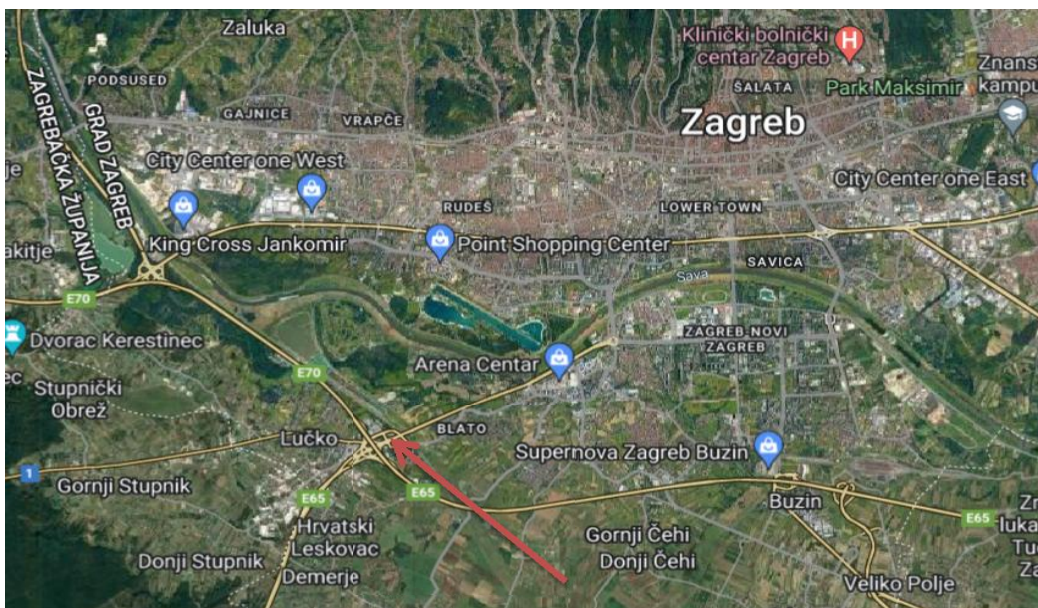
Naručitelj je zatražio procjenu nekretnine - građevinskog zemljišta unutar neizgrađenog dijela građevinskog zemljišta, u Zagrebu, Karlovačka cesta. Predmet procjene je zemljište oznake k.č.br. **k.č.br. 2939/1, 2941, 2942/1, 2895/1, 2896, sve k.o. Blato Novo**, koje se prema GUP -u Grada Zagreba (Službeni glasnik KZZ br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16). nalazi **unutar granica građevinskog zemljišta - unutar zone obuhvata UPU Petlja Lučko.**



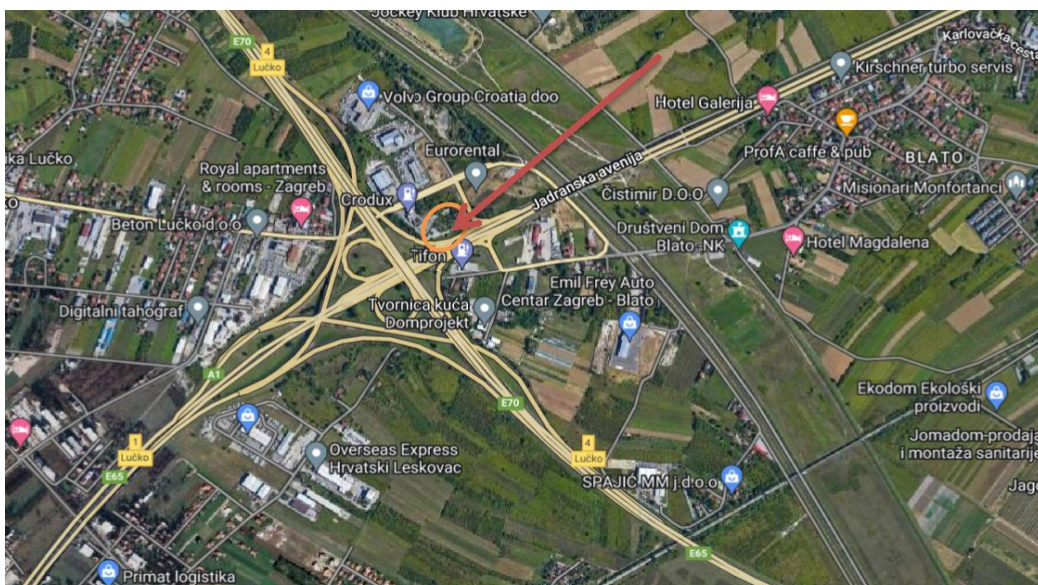
Zemljište koje je predmet procjene (sve čestice) je ograđeno, trapeznog oblika, omeđeno na jugu Jadranskom avenijom (Zagrebačkom obilaznicom), na zapadu izgrađenom parcelom (benzinska postaja), a na sjeveru neizgrađenim česticama.

Zemljište je locirano na području Grada Zagreba, naselje Lučko, rubno područje naselja, na njegovoj istočnoj strani. Lokacija je u okruženju poslovnih zgrada različite namjene i neizgrađenog građevinskog zemljišta. Pristup do parcela je preko k.č.br. 2880/5, k.o. Blato Novo - javno dobro putevi na jugozapadnoj strani lokacije. Lokacija je u ulici Karlovačka cesta do koje se dolazi preko k.č.br. 2880/5, k.o. Blato Novo. Lokacija je uz prometni čvor Lučko, na Zagrebačkoj obilaznici jadranska avenija).

#### Makro lokacija



#### Mikro lokacija



IZVOR: <https://www.google.com/maps/place/Zagreb/@45.8301495,15.8708619,13z/data=!4m5!3m4!1s0x4765d692c902cc39:0x3a45249628fbc28a!8m2!3d45.8150108!4d15.9819189>

## 4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 4.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnine i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretninskom poslovanju manji od očekivanog s obzirom na ukupno stanje gospodarstva u RH.

### 4.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

**Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>**

BN indeks je u prethodnih godinu dana u stalnom rastu iako je lagano usporavao koncem 2021., tako da je u odnosu na početak 2022. godine veći za 1,30 %, a u odnosu na prošlu godinu je veći za 14,30 %.

BN indeks je u ožujku mjesecu 2021 iznosio 209,50, a u mjesecu ožujku 2022. je porastao na 223,80. što je rast od 14,30 % za godinu dana. Očekivani rast u travnju 2022. biti će još veći.

Nekretnine su u ovom trenutku poželjna investicija, kako u Europi, tako i u Republici Hrvatskoj.

Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat

Kriza uzrokovana pandemijom te rat u Ukrajini pokrenuli su val poskupljenja i inflaciju, za koju se procjenjuje da će ubrzo narasti na dvoznamenkasti broj, rezultirali su povećanom potražnjom i ulaganjem u nekretnine budući da je to najčešći i najprihvatljiviji način očuvanja vrijednosti gotovine. Držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanja interesa za ulaganje u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njezinih efekata na gospodarstvo kao i zaustavljanje rata u Ukrajini, koji donosi promjene na globalnom svjetskom tržištu. Za očekivati je porast kamatnih stopa, što bi moglo smanjiti potražnju i interes za ulaganje u nekretnine.

Glavni generator rasta cijena nekretnina su novo sagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijene uglavnom stagniraju, a na određenim lokacijama i padaju.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina ima još uvijek i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini, koji je definitivno potvrdio da je potres realnost i da moramo planirati životne aktivnosti i stanovanje na drugačiji način. To se prije svega očitovalo u polarizaciji cijena nekretnina - sve je veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je najviše utjecao na tržište nekretnina u Zagrebu.

I dalje je se nastavlja trend sve većih razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina na tržištu, a što ukazuje na čestu precjenjenost nekretnina od strane prodavatelja.

Osjeća se povećana živost u priobalju, posebno od kada su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su najviše zainteresirani za kupnju tkz. "drugog doma" (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju.

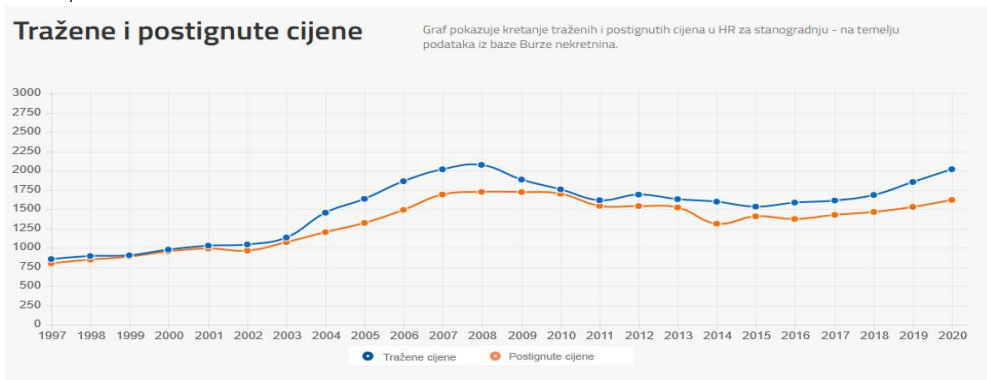
Cijene su već visoke, a zbog porasta cijena materijala, uzrokovanog ratom u Ukrajini, cijene će i dalje rasti. Ukoliko se nastavi sadašnji trend, moguć je i slom tržišta nekretnina (manjak radne snage, visoke cijene nekretnina, pomanjkanje kupaca koji mogu plaćati ionako visoke cijene).

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



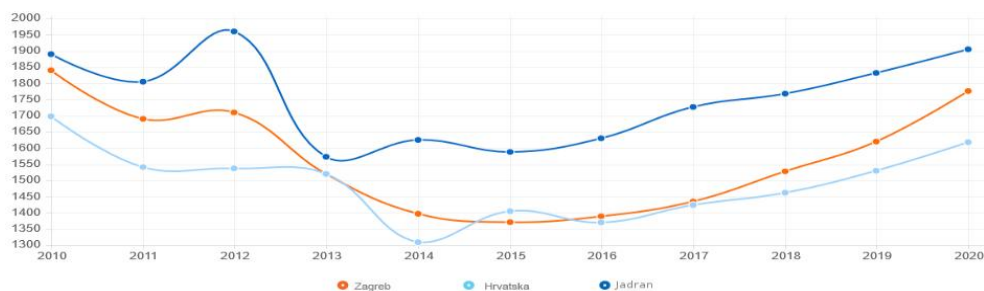
**BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.**

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

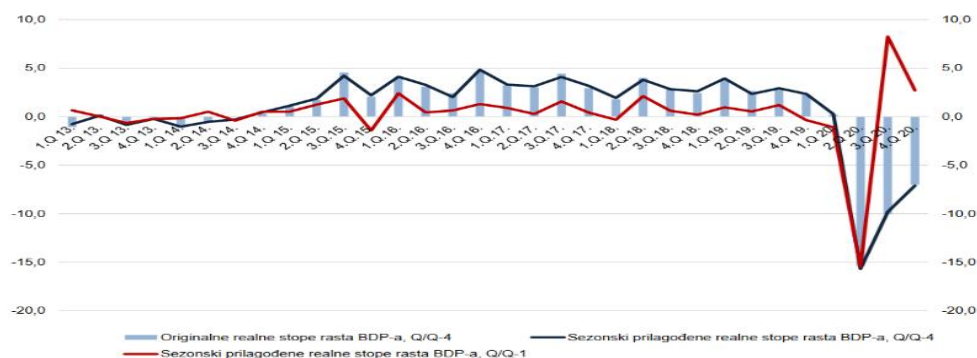


## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Tromjesečne stope rasta BDP-a iz originalnih te iz sezonski prilagođenih vremenskih serija



DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU  
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS



## 5. STATUS ZEMLJIŠTA PREMA PROSTORNOM PLANU

### 5.1. Status zemljišta - izvod iz prostornog plana

Naručitelj je zatražio procjenu nekretnine - građevinskog zemljišta unutar neizgrađenog dijela građevinskog zemljišta, u Zagrebu, Karlovačka cesta. Predmet procjene je zemljište oznake k.č.br. k.č.br. 2939/1, 2941, 2942/1, 2895/1, 2896, sve k.o. Blato Novo, koje se prema GUP -u Grada Zagreba (Službeni glasnik KZZ br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16). nalazi unutar granica građevinskog zemljišta - unutar zone obuhvata UPU Petlja Lučko.

IZVOD IZ GUP-a Grada Zagreba i UPU Petlja Lučko - grafički dio iz važećih prostornih planova grada Zagreba

Izvor podataka: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

IZVOD IZ GUP-a GRADA Zagreba



IZVOD IZ UPU-a PETLJA LUČKO



IZVOR: [https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni\\_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko\\_2018\\_2019/plan/IDUPU\\_Petlja-Lucko\\_2019-06-11.pdf](https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko_2018_2019/plan/IDUPU_Petlja-Lucko_2019-06-11.pdf)

### LEGENDA

PROMET  
CESTOVNI PROMET



POVRŠINE CESTOVNE INFRASTRUKTURE

OBVEZE I OGRANIČENJA



ZAŠTITNI KORIDOR GRADSKO OBILAZNICE - AUTOCESTE / 40m



ZAŠTITNI KORIDOR LATERALNOG KANALA - 6 m OD RUBA KORITA



ZAŠTITNI POJAS VISOKOTLAČNOG PLINOVODA / 60 m ( 2 x 30 m )



ZAŠTITNI KORIDOR 110 kV DALEKOVODA / 20 m ( 2 x 10 m )



OGRANIČENJE VISINE (25m)

## A/ korištenje i namjena površina



IZVOR: [https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni\\_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko\\_2018\\_2019/plan/IDUPU\\_Petlja-Lucko\\_2019-06-11.pdf](https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko_2018_2019/plan/IDUPU_Petlja-Lucko_2019-06-11.pdf)

## LEGENDA

PROMET  
CESTOVNI PROMET



POVRŠINE CESTOVNE INFRASTRUKTURE

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



BENZINSKA POSTAJA S PRATEĆIM SADRŽAJIMA



PARKIRALIŠTE KAMIONA I DRUGIH CESTOVNIH VOZILA, ROBN-TRANSPORTNA



TEMATSKA ZONA UGOSTITELJSKO -TURISTIČKA I REKREACIJSKA



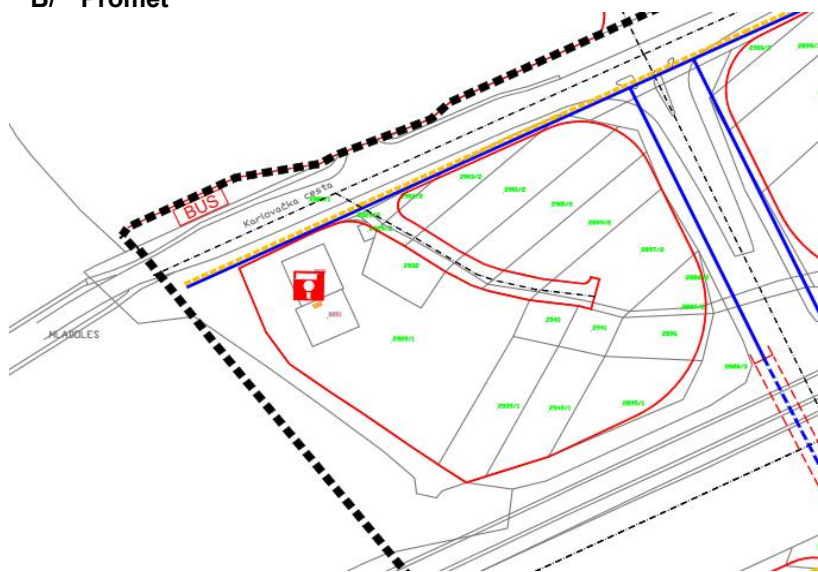
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA  
trafostanica - IS1



PJEŠAČKI I BIKIKLIČKI DENIVELIRANI PROLAZ ( POTHODNIK )






## B/ Promet



IZVOR: [https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni\\_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko\\_2018\\_2019/plan/IDUPU\\_Petlja-Lucko\\_2019-06-11.pdf](https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko_2018_2019/plan/IDUPU_Petlja-Lucko_2019-06-11.pdf)

## LEGENDA

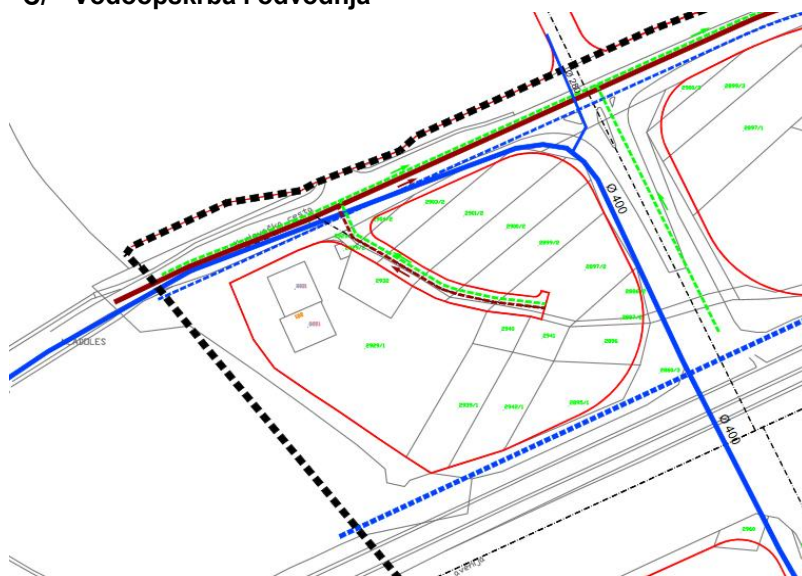
### PROMET CESTOVNI PROMET

-  KORIDOR PROMETNICA
-  AUTOBUSNO STAJALIŠTE
-  BENZINSKA POSTAJA
-  PJEŠAČKO - BICIKLISTIČKI POTHODNIK
-  BICIKLISTIČKA STAZA

### POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE JAVNE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

-  MAGISTRALNI VODOVI I KANALI
-  KORISNIČKI I SPOJNI VODOVI I KANALI

## C/ Vodoopskrba i odvodnja



## LEGENDA

### VODNOGOSPODARSKI SUSTAV VODOOPSKRBA

postojeće	planirano	
		MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD
		OSTALI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI

### ODVODNJA OTPADNIH VODA

postojeće	planirano	
		GLAVNI ODVODNI KANALI
		OSTALI ODVODNI KANALI
		KANAL OBORINSKE VODE
		ISPUST

## D/ Energetski sustav, sustav plinoopskrbe



## LEGENDA

### ENERGETSKI SUSTAV SUSTAV PLINOOPSKRBE

postojeće	planirano	
		MAGISTRALNI (VISOKOTLAČNI) PLINOVOD
		LOKALNI (SREDNJETLAČNI) PLINOVOD

### ELEKTROENERGETSKI SUSTAV

postojeće	planirano	
		TRAFOSTANICA 20(10) kV
		DALEKOVOD 110 kV
		KABEL 20(10) kV
		KORISNIČKI VOD 0,4 kV I VOD JAVNE RASVJETE

## E/ Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora



## LEGENDA

### UVJETI KORIŠTENJA UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

	DRVORED
	PARKOVNO UREĐENE POVRŠINE
	NISKO ZELENILU U SLOBODNOJ FORMI
	VISOKO I NISKO ZELENILU U SLOBODNOJ FORMI
	PREPARCELACIJA
	ZAŠTITNI KORIDOR GRADSKO OBILAZNICE - AUTOCESTE / 40m
	ZAŠTITNI KORIDOR LATERALNOG KANALA - 6 m OD RUBA KORITA
	ZAŠTITNI POJAS VISOKOTLAČNOG PLINOVODA / 60 m ( 2 x 30 m )
	ZAŠTITNI KORIDOR 110 kV DALEKOVODA / 20 m ( 2 x 10 m )
	VODOZAŠTITNO PODRUČJE - III. ZONA SANITARNE ZAŠTITE

## IZVOD IZ UPU - PETLJA LUČKO - TEKSTUALNI DIO

IZVOR: [https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni\\_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko\\_2018\\_2019/plan/IDUPU\\_Petlja-Lucko\\_2019-06-11.pdf](https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko_2018_2019/plan/IDUPU_Petlja-Lucko_2019-06-11.pdf)

### Članak 5.

Članak 11. mijenja se i glasi:

"U zonama svih namjena:

1. građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnoprometnu površinu,
2. površina nove građevne čestice je minimalno 1000 m<sup>2</sup>,
3. na svim je građevnim česticama predviđen samostojeći način gradnje,
4. na građevnoj čestici može biti više građevina koje čine tehnološko-funkcionalnu cjelinu,
5. najmanja udaljenost građevine od mede susjedne građevne čestice (osim od javnoprometne površine) je pola visine vijenca pročelja prema toj medu, ali ne manje od 6 m., iznimno, u zoni rekonstrukcije P+RT ta je udaljenost najmanje 3 m,
6. građevine mogu imati jednu ili više etaža podruma,
7. najviša kota poda prizemlja je 120 cm od kote konačno uređenog terena."

### Članak 6.

Članak 12. mijenja se i glasi:

"U zoni (BP):

1. najveća visina vijenca građevine je 13 m., najveća visina gornje kote stropne konstrukcije potkrovlja je 17 m, iznimno, dimnjaci i drugi tehnološki uvjetovani dijelovi građevine te antenski stupovi mogu biti viši od 17 m,
2. najveća nadzemna etažnost  $E_{max. nadz.}$  je prizemlje +2 kata + potkrovlje,
3. najveća izgrađenost  $k_{ig. max.}$  je 0,4,
4. najveća nadzemna iskoristivost  $k_{is. nadz.}$  je 1,5,
5. najmanja površina zelenila na prirodnom tlu je 20% površine građevne čestice."



## 6. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 6.1. Opis zemljišta

Zemljište je ravno, ograđeno, dijelom asfaltiranih površina, slabo održavano, zaraslo u visoko žbunje na dijelu koji nije asfaltiran. Zemljište je u okruženju poslovnih objekata, neizgrađenog zemljišta i prometnica.

Zemljište koje je predmet procjene (sve čestice) je ograđeno, trapeznog oblika, omeđeno na jugu Jadranskom avenijom (Zagrebačkom obilaznicom), na zapadu izgrađenom parcelom (benzinska postaja), a na sjeveru neizgrađenim česticama.

UVJETI GRADNJE	
Kategorija zemljišta	k.č.br. 2939/1, z.k.ul. 151, k.o. Blato Novo - I kategorija
	k.č.br. 2941, 2942/1, k.o. Blato Novo - II kategorija, površina manja od 1000,0 m <sup>2</sup>
	k.č.br. 2896, z.k.ul. 50156, k.o. Blato Novo - II kategorija, površina manja od 1000,0 m <sup>2</sup>
	k.č.br. 2895/1, z.k.ul. 50156, k.o. Blato Novo - I kategorija
	<b>objedinjavanjem svih procjenjivanih čestica u jednu česticu zemljište je I kategorije i ne postoje zapreke za ishođenje građevinske dozvole</b>
Mogućnost gradnje	da, doneseni prostorni planovi
Namjena	BENZINSKA POSTAJA
Izvor podataka	<a href="https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko_2018_2019/plan/IDUPU_Petlja-Lucko_2019-06-11.pdf">https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/izid%20upu%20petlja%20lucko_2018_2019/plan/IDUPU_Petlja-Lucko_2019-06-11.pdf</a>
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA	
Koeficijent iskoristivosti čestice (kis)	1,5
Izgrađenost čestice	40%
najmanja površina čestice	1000 m <sup>2</sup> , 20% minimalno površina zelenila,
najveća površina čestice	nije određena,
maksimalni broj etaža	P+2+Potkr
STANJE ZEMLJIŠNIH ČESTICA	
Vrijeme čekanja	k.č.br. 2939/1, z.k.ul. 151, k.o. Blato Novo - I kategorija, uvjeti gradnje ispunjeni
	k.č.br. 2941, 2942/1, k.o. Blato Novo - II kategorija, površina manja od 1000,0 m <sup>2</sup> , uvjeti gradnje nisu ispunjeni
	k.č.br. 2896, z.k.ul. 50156, k.o. Blato Novo - II kategorija, površina manja od 1000,0 m <sup>2</sup> , uvjeti gradnje nisu ispunjeni
	k.č.br. 2895/1, z.k.ul. 50156, k.o. Blato Novo - I kategorija, uvjeti gradnje ispunjeni
	<b>objedinjavanjem svih procjenjivanih čestica u jednu česticu zemljište je I kategorije i ne postoje zapreke za ishođenje građevinske dozvole</b>
Utjecaj vremena čekanja	nema utjecaja vremena čekanja
Mikrolokacija	karlovačka cesta, u krugu petlje Lučko, u blizini naselja Lučko.
Ocjena položaja	dobra lokacija
Okoliš	neuređeno i neodržavano,
Okolni objekti	benzinska postaja, poslovno proizvodni objekti,
Ostali bliski sadržaji	prometnice, Jadranska avenija,
Prometna dostupnost	dobra povezanost sa bliskim sadržajima, blizina javnog prometa
Prostup nekretnini	javni put
uređenost urbane infrastrukture	prosječna
odstupanje u kakvoći arondacijskih površina	predmetne čestice su samostalne - nema arondacije
Utjecaj buke	prometnice u blizini,
Utjecaj onečišćenja zraka	sukladno utjecaju prometa,
Izgrađenost čestice	zemljište nije izgrađeno

## 6.2. Priključci

Priključci na komunalnu infrastrukturu nisu izvedeni. Postoji mogućnost priključenja - objekti komunalne infrastrukture su u blizini: plinska, vodovodna, kanalizacija, elektro i telefonska mreža.

## 6.3. Fotografije zemljišta





## **7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

Temeljem narudžbe Naručitelja potrebno je izraditi procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta k.č.br. 293971, k.č.br. 2941, k.č.br. 2942/1, k.č.br. 2896, k.č.br. 2895/1, sve k.o Blato Novo, na lokaciji u Zagrebu, Karlovačka cesta.

### **7.1. Odabir metode procjene**

Procjena tržišne vrijednosti se obavlja prema dokumentaciji pribavljenim od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu i javno dostupnim podacima. Izračun se radi uobičajenim metodama proračuna vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka o realiziranim transakcijama i cijenama u graditeljstvu te sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), kojim je propisano korištenje jedne od metoda.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

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

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

#### **POREDBENA METODA**

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta te za procjenu vrijednosti samostojnih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

#### **PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### **TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojne, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

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

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora (čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

## 7.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta


Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) usporednih nekretnina (čl. 24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

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

### 7.2.1. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata pribavljeni su podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta na području k.o. Blato Novo, a koji su pribavljeni na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama: (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

Usporedna 1. Lokacija k.č.br. 2904/1, k.o. Blato		
ID ZKC	1250901	
Datum pregleda	25.6.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	1.892,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	970.209,84	
Datum ugovora	03.03.2020	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Oprisanje</li></ul>		25
Status podatka	IZVORNO UNESEN	
Cjenovni blok	PETLJA LUČKO I	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

### Usporedna 2. Lokacija k.č.br. 2903/1, k.o. Blato

ID ZKC 1250900  
Datum pregleda 25.6.2022.  
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA  
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u  
Površina u prometu 1.126,00  
Vrijednost nekretnine (KN) 577.408,18  
Datum ugovora 03.03.2020

#### 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
- Optranje

25

Status podatka

IZVORNO UNESEN

Cjenovni blok

PETLJA LUČKO I

Pretežita namjena cjenovnog bloka

I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



### Usporedna 3. Lokacija k.č.br. 2869/1, k.o. Blato

ID ZKC 1250897  
Datum pregleda 25.6.2022.  
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)  
ID PN (PU)  
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA  
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u  
Površina u prometu 1.188,00  
Vrijednost nekretnine (KN) 609.201,53  
Datum ugovora 03.03.2020

#### 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
- Optranje

25

Status podatka

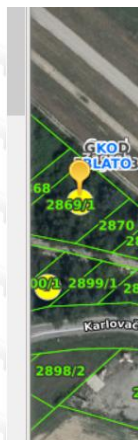
IZVORNO UNESEN

Cjenovni blok

PETLJA LUČKO I

Pretežita namjena cjenovnog bloka

I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



### Usporedna 4. Lokacija k.č.br. 2932, k.o. Blato

ID ZKC 1010051  
Datum pregleda 25.6.2022.  
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)  
ID PN (PU) 3928144  
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA  
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u  
Površina u prometu 125,00  
Vrijednost nekretnine (KN) 52.569,64  
Datum ugovora 29.10.2018

#### 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
- Optranje

25

Status podatka

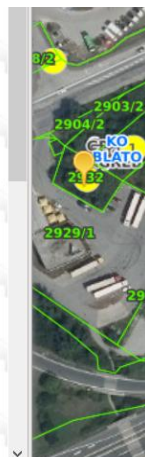
NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Cjenovni blok

PETLJA LUČKO I

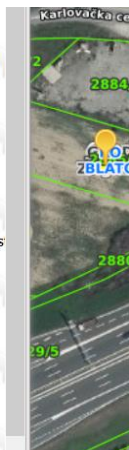
Pretežita namjena cjenovnog bloka

I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



### Usporedna 5. Lokacija k.č.br. 2885/1, k.o. Blato

ID ZKC	1676586
Datum pregleda	25.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4742845
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2022
Površina u prometu	4.392,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.135.963,20
Datum ugovora	29.03.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETLJA LUČKO I
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA A PROIZVODNA



### Usporedna 6. Lokacija k.č.br. 2981, k.o. Blato

ID ZKC	1191478
Datum pregleda	25.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4154715
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	930,00
Vrijednost nekretnine (KN)	619.610,15
Datum ugovora	21.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI
Cjenovni blok	PETLJA LUČKO I
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



### Usporedna 7. Lokacija k.č.br. 2982, k.o. Blato

ID ZKC	1191479
Datum pregleda	25.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4154715
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.019,00
Vrijednost nekretnine (KN)	678.906,18
Datum ugovora	21.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI
Cjenovni blok	PETLJA LUČKO I
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA





## Usporedna 8. Lokacija k.č.br. 96/1, k.o. Brezovica

ID ZKC	1459379
Datum pregleda	25.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4505792
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.06.2021
Površina u prometu	8.911,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.130.425,75
Datum ugovora	31.05.2021

### 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
- Optranje

NE  
25  
NE  
NE

Status podatka

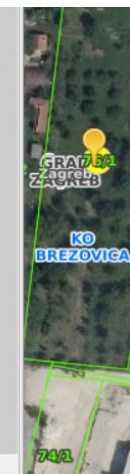
PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok

PETLJA LUČKO I

Pretežita namjena cjenovnog bloka

I - GOSPODARSKA NAMJENA A  
PROIZVODNA



## LOKACIJE USPOREDNIH NEKRETNOSTI

usporedna 4

usporedna 1

usporedna 2

usporedna 3

usporedna 5



nekretnina koja se procjenjuje

usporedna 6 i 7

usporedna 8

### 7.2.2. Obilježja nekretnina koje su predmet procjene

Oznaka kat. Čestice	Katastarska Općina	Povr. (m2)	Površina za procjenu (m2)	Dan vrednov.	Namjena / pravila	kis	Cjenovni blok	Kat. Zemlj.	Koef. Kat.	Dan kakvoće
2939/1	Blato	1.137,00	1.137,00	23.06.22.	građevinsko/ benzinska postaja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	23.06.2022.
2941	Blato	325,00	325,00	23.06.22.	građevinsko/ benzinska postaja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	23.06.2022.
2942/1	Blato	974,00	974,00	23.06.22.	građevinsko/ benzinska postaja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	23.06.2022.
2895/1	Blato	1.150,00	1.150,00	23.06.22.	građevinsko/ benzinska postaja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	23.06.2022.
2896	Blato	660,00	660,00	23.06.22.	građevinsko/ benzinska postaja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	23.06.2022.

4.246,00

### 7.2.3. Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u izračunu

r.br.	Oznaka kat. čestice	Katastarska Općina	Povr. (m2)	Jed. cijena na dan prodaje (kn/m2)	Datum ugovora	Namjena / pravila	kis	Cjenovni blok	Kat. Zemlj.	Koef. Kat.	korigirana jed. cijena (eur/m2)
1.	2904/1	Blato	1.892,00	512,80	3.3.2020	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	512,80
2.	2903/1	Blato	1.126,00	512,80	3.3.2020	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	512,80
3.	2869/1	Blato	1.188,00	512,80	3.3.2020	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	512,80
4.	2932	Blato	125,00	420,55	29.10.2018	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	2	0,8	336,44
5.	2885/1	Blato	4.392,00	258,64	29.3.2022	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	1.	1	258,64
6.	2981	Blato	930,00	666,25	21.11.2019	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	2	0,8	533,00
7.	2982	Blato	1.019,00	666,25	22.11.2019	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	4.	1	666,25
8.	96/1	Brezovica	8.911,00	463,52	31.5.2021	građevinsko/ I gospodarska namjena-proizvodnja	1,5	Petija Lučko I	5.	1	463,52



## 7.2.4. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

r.br.	Indeks* na dan prodaje	Indeks* na dan vrednovanja	Faktor korekcije	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	mjera građevinskog korištenja (poredbena)	mjera građevinskog korištenja (procjenjivana)	koef. Korekcije	Prilagodba po izgrađenosti (eur/m <sup>2</sup> )
	a	b	b/a				Prilog 11.	
1.	109,31	124,37	1,1378	583,45	1,5	1,5	1,00	583,45
2.	109,31		1,1378	583,45	1,5	1,5	1,13	659,30
3.	109,31		1,1378	583,45	1,5	1,5	1,00	583,45
4.	102,00		1,2193	410,23	1,5	1,5	1,00	410,23
5.	124,37		1,0000	258,64	1,5	1,5	1,00	258,64
6.	109,64		1,1343	604,61	1,5	1,5	1,00	604,61
7.	109,64		1,1343	755,76	1,5	1,5	1,00	755,76
8.	122,17		1,0180	471,87	1,5	1,5	1,00	471,87

### Izvor podataka\* - DZS

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).


#### 13.1.4.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

## 7.2.5. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

### a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

r.br. Iz Izvatka	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosjeka		čl. 4. st.1. Pravilnika
		razlika	razlika u %	
1.	583,45	-42,54	-7,86	zadovoljava
2.	659,30	-118,39	-21,89	zadovoljava
3.	583,45	-42,54	-7,86	zadovoljava
4.	410,23	130,69	24,16	zadovoljava
5.	258,64	282,27	52,18	ne zadovoljava
6.	604,61	-63,70	-11,78	zadovoljava
7.	755,76	-214,85	-39,72	ne zadovoljava
8.	471,87	69,05	12,76	zadovoljava
prosjeck:	540,91		≤ 30%	
Odstupanje od prosjeka ≤ 30%		zadovoljava čl. 4. st. 1. Pravilnika		

Usporedne nekretnine pod rednim brojem 5. i 7. ne zadovoljavaju uvjet iz čl. 4. st. 1. Pravilnika te se iste isključuje iz daljnjeg proračuna, budući da je odstupanje od prosjeka veće od 30%. Izračun se provodi dalje bez ovih nekretnina.

r.br.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosjeka		čl. 4. st.1. Pravilnika
		razlika	razlika u %	
1.	583,45	-31,30	-5,67	zadovoljava
2.	659,30	-107,15	-19,41	zadovoljava
3.	583,45	-31,30	-5,67	zadovoljava
4.	410,23	141,92	25,70	zadovoljava
6.	604,61	-52,46	-9,50	zadovoljava
8.	471,87	80,28	14,54	zadovoljava
prosjeck:	552,15		≤ 30%	
Odstupanje od prosjeka ≤ 30%		zadovoljava čl. 4. st. 1. Pravilnika		

### b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	583,45	659,30	583,45	410,23	604,61	471,87
prosječna kupoprodajna cijena	552,15					
Standardna devijacija	84,44					
Dvostruka standardna devijacija	168,88					
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	31,30	107,15	31,30	-141,92	52,46	-80,28
Relativno odstupanje od pros. cijene	5,67%	19,41%	5,67%	-25,70%	9,50%	-14,54%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	31,30	107,15	31,30	141,92	52,46	80,28
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

### 7.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Oznaka kat. Čestice	Katastarska Općina	Povr. (m2)	Površina za procjenu (m2)	Dan vrednov.	Namjena / pravila	jedinična cijena (kn/m2)	Kat. Zemlj.	Koef. Kat.	Tržišna vrijednost zemljišta na dan 23.06.2022. (kn)
2939/1	Blato Novo	1.137,00	1.137,00	23.06.22.	građevinsko/planirano	552,15	1.	1	627.794,49
2941	Blato Novo	325,00	325,00	23.06.22.	građevinsko/planirano	552,15	1.	1	179.448,73
2942/1	Blato Novo	974,00	974,00	23.06.22.	građevinsko/planirano	552,15	1.	1	537.794,05
2895/1	Blato Novo	1.150,00	1.150,00	23.06.22.	građevinsko/planirano	552,15	1.	1	634.972,44
2896	Blato Novo	660,00	660,00	23.06.22.	građevinsko/planirano	552,15	1.	1	364.418,97

4.246,00

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE u Zagrebu,**

na adresi: **10000 ZAGREB, Karlovačka cesta bb,  
z.k.č.br. 2939/1; z.k.ul. 151;  
z.k.č.br. 2941, 2942/1; z.k.ul. 50157;  
z.k.č.br. 2895/1, 2896; z.ul. 50156; sve k.o Blato Novo**

predloženih od: **Stečajna masa iza EURO RENT GRUPA D.O.O. u stečaju,  
OIB 44746424307., 10000 ZAGREB, Ulica Kneza Borne 1.**

utvrđuje se da:

**Tržišna vrijednost (TV) zemljišta iznosi:**

Oznaka kat. Čestice	Katastarska Općina	z.k. uložak	Povrina za procjenu (m2)	Tržišna vrijednost (kn)	Tržišna vrijednost (kn)	Tržišna vrijednost (eur)
2939/1	Blato Novo	151	1.137,00	627.794,49	<b>628.000,00</b>	83.579,55
2941	Blato Novo	50157	325,00	179.448,73	<b>179.000,00</b>	23.822,83
2942/1	Blato Novo		974,00	537.794,05	<b>538.000,00</b>	71.601,59
2895/1	Blato Novo	50156	1.150,00	634.972,44	<b>635.000,00</b>	84.511,17
2896	Blato Novo		660,00	364.418,97	<b>364.000,00</b>	48.444,20

zaokruženo prema čl. 68. st.5. Pravilnika,

**U daljnu primjenu uzimaju se zaokružene vrijednosti.**

srednji tečaj na dan 16.05.2022.

**1 € = 7,51380**

**U cijenu nije uključen porez na promet nekretnina niti PDV.**

### NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 23. lipnja 2022. godine.

**ELABORAT IZRADIO:**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.**

## 9. P R I L O Z I

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige
2. E - Posjedovni listovi
3. E - Kopija katastarskog plana

# 1. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

1.1. z.k.č.br. 2939/1; k.o. Blato Novo, z.k.ul. 151.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 21.06.2022. 23:10

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13448/2022  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 151

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2939/1	ORANICA			1137	
2.	2939/2	ŠTUKAVEC ORANICA			111 111	
3.	2939/3	ŠTUKAVEC ORANICA			10 10	
		UKUPNO:			1258	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 30.11.2009. broj Z-59708/09 Zaprimljeno 13.07.2007. broj Z-46726/07 Zabilježuje se da je preko zk. čbr. 2929/1 i zk.čbr. 2929/2 upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku 3134 k.o. Blato Novo i na pravu građenja na zk. čbr. 2929 upisanom u zemljišnoknjižnom ulošku 5092 k.o. Blato Novo uknjiženo pravo stvarne služnosti dvosmjerne staze i dvosmjernog kolnika širine 6,00 m i dužine 115,14 m sa zapadne strane i dužine 111,46 m sa istočne strane asfaltiranog kolnog prolaza, ukupne površine 681 čm, do javne prometnice Karlovačke ulice koja se nalazi sjeverno u odnosu na zk.čbr. 2929/1, za korist zk.čbr. 2939/1 i 2939/2 upisane u A.	ZABILJEŽBA

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EURO RENT GRUPA D.O.O., SAMOBORSKA BR. 93, ZAGREB	
3.1	Zaprimljeno 03.06.2013. broj Z-27169/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: St-7/13 od 23. svibnja 2013. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad "EURO RENT GRUPA" d.o.o., Samoborska br. 93, Zagreb, OIB: 69093692560.	ZABILJEŽBA



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37422/12 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-559/09 od 29.12.2009. i Dodatka br. 1 Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-559/09 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 700.000,00 EUR uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijanja na dan 30.06.2019. te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma i Dodatka, za korist:	700.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zabilježuje se da je glavni uložak z.k. ul. br. 50156 k.o. Blato novo		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 16.05.2022.g. pod brojem Z-13448/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 02.05.2022, upisanog pod posl. br. Z-37422/12 u iznosu od 700.000,00 EUR sa imena nosioca dosadašnjeg založnog prava EOS MATRIX d.o.o. za poslovne usluge, OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, 10000 Zagreb za korist: <b>ZOVKO DRAGAN, OIB: 68879506642, PETRINE 29, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1, 2.3
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37424/12 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg.br.2230/01 od 29.prosinca 2009.g., koji je uložan u ovisnu zbirku isprava pod posl.br.Z-9324/10, dodatka br.1 sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg.br.2230/01 od 05.srpnja 2012.g., javnobilježnički solemniziranog, opće punomoći od 06.prosinca 2011.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijanja na dan 30.06.2019.g., u korist:	600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-24846/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 22.10.2018, PUNOMOĆ 09.10.2018, uknjiženog pod posl. br. Z-37424/12 sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. 2230/01 od 29. 12. 2009. u iznosu od 600.000,00 EUR-a sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Societe generale-Splitska banka d.d., OIB:69326397242, Ruđera Boškovića 16, Splita ,za korist novog založnog vjerovnika: <b>EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37424/12 zabilježuje se da je kao glavni uložak označen z.k.ul.50156 k.o.Blato novo.		ZABILJEŽBA
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 16.08.2012. broj Z-40414/12 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 10. kolovoza 2012.g. solemniziranom po javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba, Miramarska 24 pod posl. br. OV-14355/12-1, dana 13. kolovoza 2012.g. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.066.000,00 EUR (trimilijunašezdesetstisuća eura) uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju u visini zakonom propisane zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	3.066.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 16.08.2012. broj Z-40414/12 Zabilježuje se da je glavni uložak z.k. ul. br. 16720, podul. br. 34, k.o. Split.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-45831/12 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu posl.br.Z-8141/12 od 23.kolovoza 2012.g. zabilježuje se da je glavni uložak z.k.ul.br.16720 podul.br.37 k.o.Split		ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.4	Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-1184/2016  Prvenstveni red upisa: Z-40414/2012  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 01.12.2015, uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl. brojem Z-40414/12 sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320, na sada: <b>B2 KAPITAL D.O.O. , OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.06.2022.

## 1.2. z.k.č.br. 2941, 2942/1; k.o. Blato Novo, z.k.ul. 50157.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 21.06.2022. 23:10

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13448/2022

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 50157

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2941	JARUGA PRUD		90	325	Pripis iz uložka 50149
2.	2942/1	ORANICA			974	
3.	2942/2	ŠTUKAVEC			169	
		ORANICA			169	
		UKUPNO:		90	1468	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EURO RENT GRUPA D.O.O., SAMOBORSKA BR. 93, ZAGREB	
4.1	Zaprimljeno 03.06.2013. broj Z-27169/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: St-7/13 od 23. svibnja 2013. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad "EURO RENT GRUPA" d.o.o., Samoborska br. 93, Zagreb, OIB: 69093692560.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37422/12 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-559/09 od 29.12.2009. i Dodatka br. 1 Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-559/09 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 700.000,00 EUR uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijanja na dan 30.06.2019. te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma i Dodatka, za korist:	700.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 50156 k.o. Blato novo		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 16.05.2022.g. pod brojem Z-13448/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 02.05.2022, upisanog pod posl. br. Z-37422/12 u iznosu od 700.000,00 EUR sa imena nosioca dosadašnjeg založnog prava EOS MATRIX d.o.o. za poslovne usluge, OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, 10000 Zagreb za korist:		na 2.1, 2.3

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 50157

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>ZOVKO DRAGAN, OIB: 68879506642, PETRINE 29, 10000 ZAGREB</b>			
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37424/12 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg.br.2230/01 od 29.prosinca 2009.g., koji je uložen u ovisnu zbirku isprava pod posl.br.Z-9324/10, dodatka br.1 sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg.br.2230/01 od 05.srpnja 2012.g., javnobilježnički solemniziranog, opće punomoći od 06.prosinca 2011.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijeca na dan 30.06.2019.g., u korist:	600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-24846/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 22.10.2018, PUNOMOĆ 09.10.2018, uknjiženog pod posl. br. Z-37424/12 sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. 2230/01 od 29. 12. 2009. u iznosu od 600.000,00 EUR-a sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Societe generale-Splitska banka d.d., OIB:69326397242, Ruđera Boškovića 16, Splita ,za korist novog založnog vjerovnika: <b>EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37424/12 zabilježuje se da je kao glavni uložak označen z.k.ul.50156 k.o.Blato novo.		ZABILJEŽBA
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 16.08.2012. broj Z-40414/12 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 10. kolovoza 2012.g. solemniziranom po javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba, Miramarska 24 pod posl. br. OV-14355/12-1, dana 13. kolovoza 2012.g. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.066.000,00 EUR (trimilijunašezdesetšestisuća eura) uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju u visini zakonom propisane zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	3.066.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 16.08.2012. broj Z-40414/12 Zabilježuje se da je glavni uložak z.k. ul. br. 16720, podul. br. 34, k.o. Split.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-45831/12 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu posl.br.Z-8141/12 od 23.kolovoza 2012.g. zabilježuje se da je glavni uložak z.k.ul.br.16720 podul.br.37 k.o.Split		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-1184/2016  Prvenstveni red upisa: Z-40414/2012  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 01.12.2015, uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl. brojem Z-40414/12 sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320, na sada: <b>B2 KAPITAL D.O.O. , OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.06.2022.



## 1.3. z.k.č.br. 2895/1, 2896; k.o. Blato Novo, z.k.ul. 50156.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 21.06.2022. 23:10

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13448/2022

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 50156

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2895/1	ORANICA			1150	
2.	2895/2	PRUD ORANICA			464 464	
3.	2896	JARUGA DOL JAMA		183	660	Pripis iz uložka 7
		UKUPNO:		183	2274	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 EURO RENT GRUPA D.O.O., SAMOBORSKA BR. 93, ZAGREB		
3.1	Zaprimljeno 03.06.2013. broj Z-27169/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: St-7/13 od 23. svibnja 2013. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad "EURO RENT GRUPA" d.o.o., Samoborska br. 93, Zagreb, OIB: 69093692560.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37422/12 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-559/09 od 29.12.2009. i Dodatka br. 1 Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-559/09 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 700.000,00 EUR uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospelja na dan 30.06.2019. te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma i Dodatka, za korist:	700.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zabilježuje se da su sporedni ulošci zk. ul. br. 50157 i zk. ul. br. 151 k.o. Blato novo		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 16.05.2022.g. pod brojem Z-13448/2022  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 02.05.2022, upisanog pod posl. br. Z-37422/12 u iznosu od 700.000,00 EUR sa imena nosioca dosadašnjeg založnog prava EOS MATRIX d.o.o. za poslovne usluge, OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, 10000 Zagreb za korist:		na 2.1, 2.3

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.06.2022. 21:44:09

Stranica: 1

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>ZOVKO DRAGAN, OIB: 68879506642, PETRINE 29, 10000 ZAGREB</b>			
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37424/12 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg.br.2230/01 od 29.prosinca 2009.g., koji je uložen u ovisnu zbirku isprava pod posl.br.Z-9324/10, dodatka br.1 sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg.br.2230/01 od 05.srpnja 2012.g., javnobilježnički solemniziranog, opće punomoći od 06.prosinca 2011.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR, uvećano za kamate, naknade i troškove, s krajnjim rokom dospijeca na dan 30.06.2019.g., u korist:	600.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-24846/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 22.10.2018, PUNOMOĆ 09.10.2018, uknjiženog pod posl. br. Z-37424/12 sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. 2230/01 od 29. 12. 2009. u iznosu od 600.000,00 EUR-a sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Societe generale-Splitska banka d.d., OIB:69326397242, Ruđera Boškovića 16, Splita ,za korist novog založnog vjerovnika: <b>EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 23.07.2012. broj Z-37424/12 zabilježuje se da su kao sporedni ulošci označeni z.k.ul.50157 i z.k.ul.151 sve k. o.Blatno novo.		ZABILJEŽBA
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 16.08.2012. broj Z-40414/12 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 10. kolovoza 2012.g. solemniziranom po javnom bilježniku Vesni Pučar iz Zagreba, Miramarska 24 pod posl. br. OV-14355/12-1, dana 13. kolovoza 2012.g. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.066.000,00 EUR (trimilijunašezdesetstisuća eura) uvećano za redovne ugovorene kamate, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju u visini zakonom propisane zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	3.066.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 16.08.2012. broj Z-40414/12 Zabilježuje se da je glavni uložak z.k. ul. br. 16720, podul. br. 34, k.o. Split.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-45831/12 Na temelju rješenja Općinskog suda u Splitu posl.br.Z-8141/12 od 23.kolovoza 2012.g. zabilježuje se da je glavni uložak z.k.ul.br.16720 podul.br.37 k.o.Split		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 21.01.2016.g. pod brojem Z-1184/2016  Prvenstveni red upisa: Z-40414/2012  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 01.12.2015, uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl. brojem Z-40414/12 sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320, na sada: <b>B2 KAPITAL D.O.O. , OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.06.2022.

## 2. E - POSJEDOVNI LIST

2.1. k.č.br. 2939/1, 2942/1, 2895/1; k.o. Blato, PL. 3516.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.06.2022

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 3516

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EURO RENT GRUPA D.O.O., SAMOBORSKA CESTA 93, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	69093692560

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2895/1	MADOLEC	1150	92		
			ORANICA	1150			
		2939/1	PRUD	1137	92		
			ORANICA	1137			
		2942/1	PRUD	974	92		
			ORANICA	974			
Ukupna površina katastarskih čestica				3261			

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

2.2. k.č.br. 2941; k.o. Blato, PL. 3526.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 3526

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EURO RENT GRUPA D.O.O., SAMOBORSKA CESTA 93, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	69093692560

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2941	PRUD	325	92		
			JARUGA VODODERINA	325			
Ukupna površina katastarskih čestica				325			

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



2.3. k.č.br. 2896; k.o. Blato, PL. 37



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 37

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BAČURA IVAN, SUČOVA ULICA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	25626993502

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2896	DOL JAMA	660	91		
			JARUGA VODODERINA	660			
		3394/8	KRUGLEC	33	72		
			ORANICA	33			
		3394/9	KRUGLEC	1244	72		
			PUT	1244			
		4103	BLEZINKA	3329	90		
			ORANICA	3329			
Ukupna površina katastarskih čestica				5266			

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

### 3. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BLATO, 335371  
k.č. br.: 2942/1

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 22.06.2022

1 od 1

22.6.2022. 21:56

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>