

## **PROCJEMBENI ELABORAT – 1191/22**



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Velika Gorica**

**Zk.č. 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699 i 2809/3  
k.o. Velika Gorica**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (GRADNJA KOLAREC d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

HPB – nekretnine d.o.o.

Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 18.5.2022. godine

**VLASNIK:** Prema priloženom zk. izvratku  
**IZVRŠITELJ:** HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

| <b>Nekretnina</b>            | <b>Građevinsko zemljište</b>                                 |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Lokacija:                    | Velika Gorica                                                |
| Zemljišnoknjižni uložak:     | 2192, 2193, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2213, 2153   |
| Zemljišnoknjižna čestica:    | 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699, 2809/3 |
| ZK katastarska općina:       | Velika Gorica                                                |
| Općinski sud:                | Velika Gorica                                                |
| Katastarska čestica:         | 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699, 2809/3 |
| Katastarska općina:          | Velika Gorica                                                |
| Namjena:                     | Mješovita i stambena                                         |
| Datum pregleda građevine:    | 18.5.2022.                                                   |
| Svrha procjenjivanja:        | Određivanje tržišne vrijednosti                              |
| Pretpostavka procjenjivanja: | Potrebe naručitelja                                          |

#### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost  
za nekretnine : Građevinsko zemljište  
na adresi: Velika Gorica

iznosi zaokruženo:

**14.260.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,528000 kn

**1.894.352,81 €**

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

Broj: 4 Su-1069/2019  
Zagreb, 15. srpnja 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

### RJEŠENJE o izmjeni rješenja

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.), kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše: "Kristijan Erić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu", te se dodaje: "Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu"

### Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-nekretnine d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

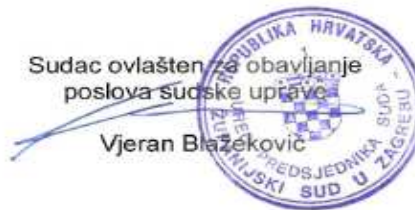
3. Pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. dana 28. lipnja 20201. podnijela je zahtjev za izmjenu rješenja broj 4Su-1069/2019, s obzirom da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kristijan Erić više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o., te da je u HPB-nekretnine d.o.o. zaposlena stalna sudska vještakinja za

arhitekturu i procjenu nekretnina Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu. Zahtjevu je priložena potrebna dokumentacija iz koje je vidljivo da je Kristijanu Eriću 27. lipnja 2021. prestao radni odnos u HPB-nekretnine d.o.o., te da je Petra Škevina u HPB-nekretnine zaposlena od 23. ožujka 2015.

4. Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
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)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)  
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave  
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.  
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2021.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadi iz BZP-a od 22.5.2022. - neslužbena kopija
3. Izvodi iz katastarskog plana od 23.5.2022. - neslužbena verzija

### **Napomene i ograde:**

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.*

## 2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine, u naravi građevinskog zemljišta koje se nalazi u Velikoj Gorici, na zapadnom ulazu u grad iz smjera Zagreba, uz cestu prema Zračnoj luci Franjo Tuđman. Procjena je izrađena na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja, te javno dostupnih podataka.

Datum očevida: 18.5.2022.

Datum kakvoće: 18.5.2022.

Datum vrednovanja: 18.5.2022.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

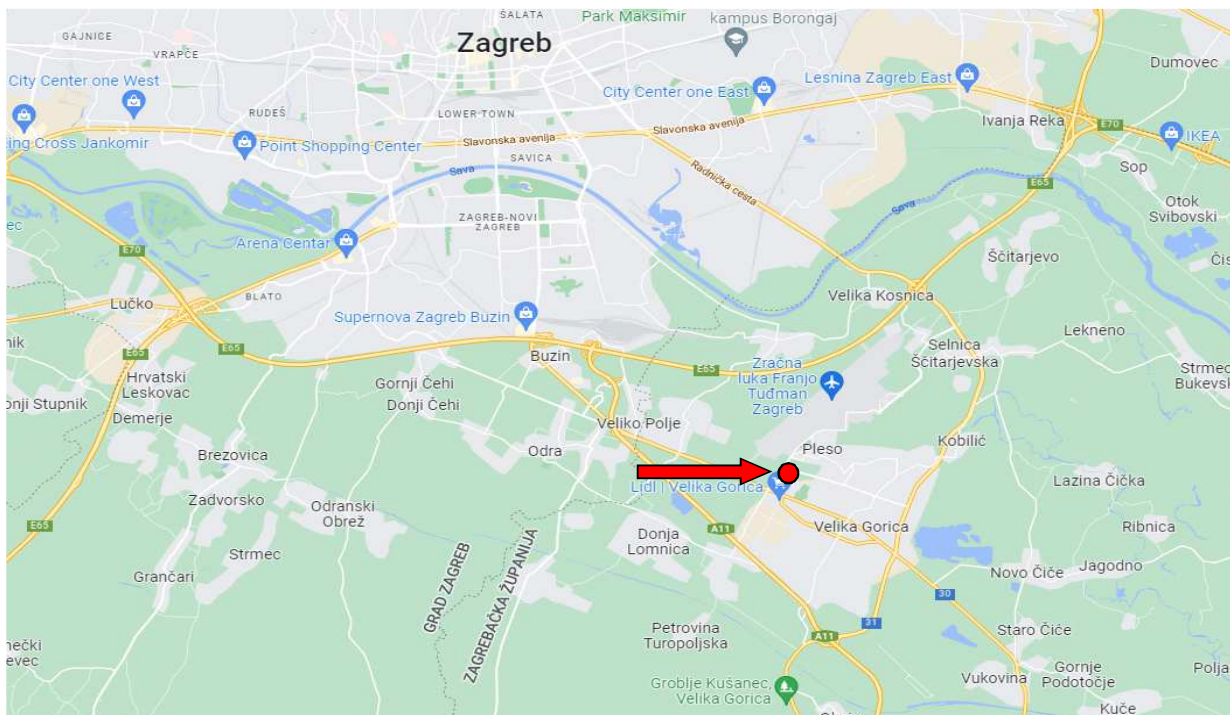
|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zk. izvadak:                | 1. Izvadci iz BZP-a od 22.5.2022. - neslužbena kopija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zemljišnoknjižni uložak:    | 2192, 2193, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2213, 2153                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zemljišnoknjižne čestice:   | 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699, 2809/3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zemljišnoknjižna k.o.:      | Velika Gorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Katastarske čestice:        | 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699, 2809/3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Katastarska općina:         | Velika Gorica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Opis nekretnine:            | Građevinsko zemljište                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Površina zemljišta po z.k.: | 22.376,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pov. zemljišta po katastru: | 22.376,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vlasnik:                    | Prema priloženom zk. izvatku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Teret:                      | U zemljišnim knjigama nema upisanih služnosti.<br>Stanje u zemljišnim knjigama i katastru je usklađeno.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pristup na JPP:             | Predmetne čestice svaka za sebe imaju osiguran pristup na javnu prometnu površinu, sa sjeverne strane na zk.č. 3275, k.o Velika Gorica, a s južne strane na k.č. 2744, k.o. Velika Gorica.<br>Zk.č. 2809/3, koja je dislocirana, pristup na JPP ostvaruje posredno, preko zk.č. 2809/2, k.o. Velika Gorica, u vlasništvu pravne osobe, u UPU Velika Gorica označene kao ulica. |



## LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se na zapadnom ulazu u Veliku Goricu, iz smjera Zagreba, uz cestu prema Zračnoj luci Franjo Tuđman, s istočne strane Ulice Rudolfa Fizira. Lokaciju karakterizira dobra prometna povezanost, s obzirom na to da se nalazi u neposrednoj blizini ulaza u grad i gradske obilaznice.

### Prikaz lokacije nekretnine



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevikom, dana 18.5.2022. godine, identificirana je predmetna nekretnina: neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi više zk.č. (2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699 i 2809/3, k.o. Velika Gorica) koje se nalaze u Velikoj Gorici, unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetno zemljište nalazi se na zapadnom ulazu u Veliku Goricu, iz smjera Zagreba, uz cestu prema Zračnoj luci Franjo Tuđman, s istočne strane Ulice Rudolfa Fizira. Lokaciju karakterizira dobra prometna povezanost, s obzirom na to da se nalazi u neposrednoj blizini ulaza u grad i gradske obilaznice.

Zemljište je u trenutku očevida neuređeno i zapušteno, obraslo grmljem i ostalim niskim raslinjem. Čestice su uske, izduženog oblika u pravcu sjeveroistok - jugozapad. Naslonjene su jedna na drugu od ulice Rudolfa Fizira prema jugoistoku.

Zk.č. 2809/3 je dislocirana i nalazi se južno od ostalih čestica, u Đakovačkoj ulici. Uvidom u UPU Grada Velike Gorice, na e-stranicama grada, utvrđeno je da se predmetna čestica nalazi u zoni **S - stambena namjena**, dok se preostale čestice nalaze u zoni **mješovite namjene - M, ugostiteljsko-turističke namjene - T1 - hotel/motel**.

Na predmetnim česticama nema izgrađenih bilo kakvih građevina niti započetih građevinskih radova. Čestice nisu komunalno opremljene, ali je sva komunalna infrastruktura u blizini

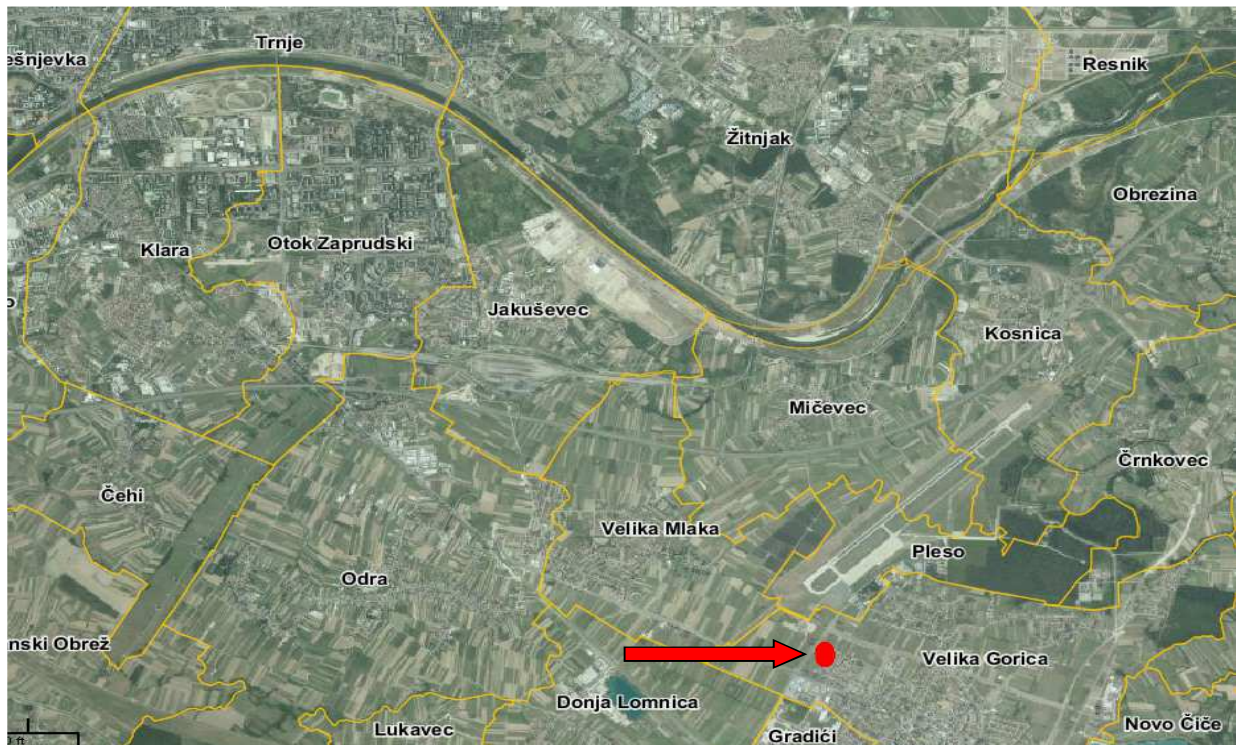
#### U komunalnom smislu predmetna lokacija je opremljena:

|                                                          |                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pristup na javnu prometnu površinu:                      | DA                                                                                             |
| Vodovod priključak                                       | NE                                                                                             |
| Kanalizacija priključak                                  | NE                                                                                             |
| Elektroopskrba priključak                                | NE                                                                                             |
| Plin priključak:                                         | NE                                                                                             |
| DTK priključak:                                          | NE                                                                                             |
| Kategorija zemljišta prema (Čl.10. Pravilnika NN105/15): | 2. - Čestice pojedinačno nemaju potrebnu širinu predviđenu prostornim planom (minimalno 25 m). |

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na usporedivim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

Za procjenu vrijednosti koristit će se podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

## PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz dokumentacije dostavljene od strane naručitelja i dokumentacije preuzete s web portala <https://oss.uredjenazemlja.hr/> (izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list i izvod iz katastarskog plana).

| Katastarska općina (k.o.) | Katastarska čestica (k.č.) | Površina zemljišta po katastru (m <sup>2</sup> ) | Zk. katastarska općina | Zk. čestica (zk.č.) | Površina zemljišta po z.k. (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| Velika Gorica             | 2676                       | 2.464,00                                         | Velika Gorica          | 2676                | 2.464,00                                     |
|                           | 2678                       | 2.702,00                                         |                        | 2678                | 2.702,00                                     |
|                           | 2679                       | 2.778,00                                         |                        | 2679                | 2.778,00                                     |
|                           | 2680                       | 2.787,00                                         |                        | 2680                | 2.787,00                                     |
|                           | 2681                       | 2.763,00                                         |                        | 2681                | 2.763,00                                     |
|                           | 2682                       | 2.997,00                                         |                        | 2682                | 2.997,00                                     |
|                           | 2697                       | 2.583,00                                         |                        | 2697                | 2.583,00                                     |
|                           | 2698                       | 1.241,00                                         |                        | 2698                | 1.241,00                                     |
|                           | 2699                       | 1.177,00                                         |                        | 2699                | 1.177,00                                     |
|                           | 2809/3                     | 884,00                                           |                        | 2809/3              | 884,00                                       |
| SVEUKUPNO                 |                            | 22.376,00                                        |                        |                     | 22.376,00                                    |

### Fotografije snimljene prilikom očevida



## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Tekuća gospodarska kretanja pozitivno su iznenađenje krajem 2020. godine i početkom 2021. godine, iako pandemija koronavirusa još nije završila. U takvim uvjetima te s pretpostavkom da će turistička sezona biti bolja od lanjske, realni BDP u cijeloj bi se 2021. mogao povećati za 6,8%, odnosno za oko jedan postotni bod više nego što je bilo projicirano u travnju. Nastavak relativno snažnoga rasta bruto domaćeg proizvoda očekuje se i u 2022. godini, ali ipak slabijeg intenziteta (4,4%) zbog iščezavanja baznog učinka snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti iz sredine 2020. godine. Snažnijem rastu osobne potrošnje u ovoj bi godini trebao pridonijeti nastavak ublažavanja ograničenja za pružanje određenih usluga radi suzbijanja pandemije te rast zaposlenosti i plaća koji će potaknuti poboljšanje potrošačkog optimizma i snažnije zaduživanje stanovništva. Snažniji rast bruto investicija u fiksni kapital posebice bi mogao potaknuti intenziviranje radova na obnovi potresom pogođenih područja kao i povoljna pozicija u ciklusu povlačenja sredstava iz fondova EU-a te korištenje sredstava iz instrumenta oporavka EU-a. Neizvjesnost koju donosi pandemija bit će prisutna i u budućnosti, pa su rizici za gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. očekuje se ubrzavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena na 1,7%, što bi uvelike trebalo biti rezultat zadržavanja cijena energije (poglavito naftnih derivata) na visokoj razini dostignutoj u prvoj polovini godine, nakon čega bi se inflacija u 2022. mogla blago usporiti na 1,5%, uglavnom zbog očekivanog smanjenja godišnje stope rasta cijena energije. Na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. moglo bi doći do primjetnog povećanja viška u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma te daljnjem intenziviranju korištenja sredstava iz fondova EU-a, uz dodatni blagi rast viška u 2022. godini. U skladu s tim, očekuje se nastavak trenda poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti. Tijekom prve polovine 2021. godine HNB je nastavio provoditi izrazito ekspanzivnu monetarnu politiku, održavajući stabilnost tečaja kune prema euru i osiguravajući povoljne domaće uvjete financiranja. Slobodna novčana sredstva banaka tako su u lipnju dosegla dosad najvišu razinu, što je pogodovalo smanjenju troškova financiranja i zadržavanju većine kamatnih stopa na dosad najnižim razinama, sličnima onima prije izbijanja pandemije (graf 3). Rast plasmana stanovništvu počeo se blago oporavljati tijekom prve polovine 2021., čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg intenziviranja rasta stambenih kredita, dok se rast plasmana poduzećima usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna za 2021., u tekućoj bi se godini mogao ostvariti manjak proračuna opće države u iznosu od 3,8% BDP-a, koji bi se tijekom 2022. trebao nastaviti smanjivati. Nakon izraženog povećanja u 2020., očekuje se da će udio duga opće države u BDP-u u 2021. i 2022. biti ponovo na silaznoj putanji (graf 1).

*Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, broj 10, srpanj 2021., str. 3*

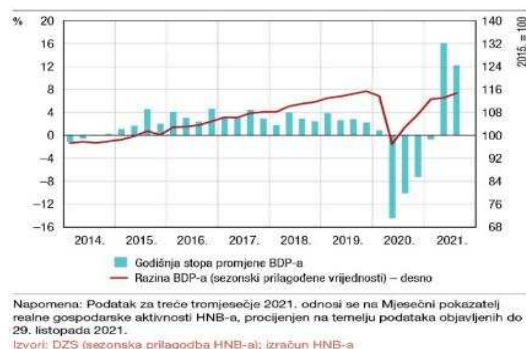


## 6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 13,8 % (graf 2).

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2021.

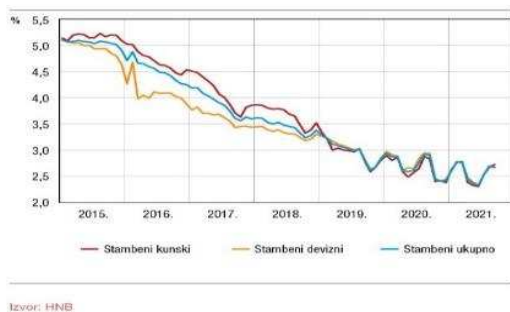
Graf 1. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Graf 2. Fizički obujam građevinskih radova



Graf 3. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite



Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 271

## 6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kuna.

Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

### 6.3.1 Stanovi

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto. Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9.153 ili 38,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.168, Splitskodalmatinska s 2.046 i Istarska županija s ostvarenih 1.786 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja zabilježeno je i u Zadarskoj (1.520), Osječko-baranjskoj (1.174) i Zagrebačkoj županiji (1.089). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb tako ostvaruju gotovo 80 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u prošloj godini.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 13 385 kuna. U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m<sup>2</sup> stana u prvom polugodištu 2021. stanovi POS-a sudjelovali su s 2,7% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m<sup>2</sup>, a ostali prodavatelji s 97,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Tblica 4. Indeks cijena stambenih objekata

| 1. INDEKSI CIJENA STAMBenih OBJEKATA, STOPE PROMJENE<br>HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE |                                          |                                    |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                              | VII – IX, 2021. <sup>1)</sup><br>Ø 2015. | VII – IX, 2021.<br>IV. – VI. 2021. | VII – IX, 2021.<br>VII. – IX, 2020. |
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno                                                    | 141,44                                   | 1,7                                | 9,0                                 |
| Novi stambeni objekti                                                                        | 120,30                                   | 1,3                                | 8,5                                 |
| Postojeći stambeni objekti                                                                   | 145,56                                   | 1,8                                | 9,2                                 |
| Grad Zagreb <sup>2)</sup>                                                                    | 154,60                                   | 1,3                                | 9,6                                 |
| Jadran <sup>2)</sup>                                                                         | 138,18                                   | 2,9                                | 8,9                                 |
| Ostalo <sup>2)</sup>                                                                         | 122,62                                   | 0,4                                | 8,2                                 |

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

Izvor: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2021/13-01-02\\_03\\_2021.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/13-01-02_03_2021.htm)



Tablica 5. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2020. i 2021.

13.1.3.

#### 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.

| Godina<br>Year | Tronjesečje<br>Quarter | Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> |                                                 |                                                           |                                  |                             |
|----------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
|                |                        | ukupno<br>Total                                                               | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast |
| 2020.          | Q1                     | 128,25                                                                        | 107,69                                          | 132,12                                                    | 140,79                           | 125,39                      |
|                | Q2                     | 130,57                                                                        | 111,34                                          | 134,23                                                    | 142,54                           | 126,30                      |
|                | Q3                     | 129,75                                                                        | 110,83                                          | 133,35                                                    | 141,09                           | 126,91                      |
|                | Q4                     | 132,95                                                                        | 108,66                                          | 137,45                                                    | 145,45                           | 127,61                      |
| 2021.          | Q1                     | 134,19                                                                        | 113,37                                          | 138,20                                                    | 145,43                           | 132,80                      |
|                | Q2                     | 139,03                                                                        | 118,77                                          | 143,00                                                    | 152,55                           | 134,34                      |
|                | Q3                     | 141,44                                                                        | 120,30                                          | 145,56                                                    | 154,60                           | 138,18                      |

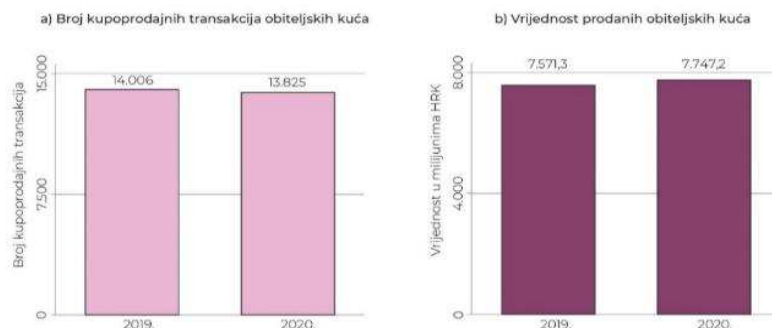
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

### 6.3.2 Kuće

U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Graf 6. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020.



Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

### 6.3.3 Poslovni prostori

U Republici Hrvatskoj je u 2020. godini zabilježeno 1.928 kupoprodaja poslovnih nekretnina. U odnosu na 2019. kada je zabilježeno 2.419 kupoprodaja poslovnih nekretnina, broj kupoprodaja u 2020. smanjio se za 20,3 posto. Smanjenje broja kupoprodaja za jednu četvrtinu u 2020. se događa nakon višegodišnje ekspanzije ovog tržišta koje je svoju kulminaciju doživjelo tijekom 2019. kada je ostvaren i rekordno visok broj ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u 2020. u odnosu na 2019. blago povećala za 97,6 milijuna kuna, odnosno za 3,4 posto, te je dosegla iznos od gotovo 3 milijarde kuna. U 2019. godini ukupna vrijednost kupoprodaja je iznosila 2,89 milijardi kuna.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

#### 6.3.4 Zemljišta

U 2020. godini ostvareno je 16.215 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,6 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2020. godini ostvareno je 5,2 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 2,3 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,4 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 33.315 kupoprodaja građevinskim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 17,0 milijardi kuna.

U 2020. godini nastavio se trend smanjenja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Ostvarene su ukupno 34.322 kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta, što u usporedbi s 2019. godinom čini pad od 10,4 posto. Osim smanjenja broja kupoprodaja, u 2020. godini zabilježeno je i smanjenje ukupne vrijednosti prodanih poljoprivrednih zemljišta. Ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila skoro 1,5 milijardi kuna u 2020. godini što predstavlja smanjenje od 20,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2019. godini ukupna je vrijednost 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1,9 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 72.637 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu 3,3 milijarde kuna.

U 2020. godini ostvareno je 1.999 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 117,73 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 11 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta bilježi rast od 67,8 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala, te je u 2020. godini prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije šumskim zemljištem iznosila 58.894 kune.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

#### 6.4 Turistički sektor

U prvih 11 mjeseci 2021. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 12,5 milijuna dolazaka i 69,6 milijuna noćenja turista, što je 80,7% više dolazaka i 71,5% više noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2020. U odnosu na prvih 11 mjeseci 2019. ostvareno je 34,7% manje dolazaka i 23,0% manje turističkih noćenja.

Izvori: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2021/04-03-01\\_11\\_2021.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/04-03-01_11_2021.htm)

Tablica 7. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2021.

#### Hotel

| Županija                  | Ukupno objekata | Ukupan broj smještajnih jedinica | Ukupan broj stalnih kreveta |
|---------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 2*                        | 45              | 3675                             | 7360                        |
| 3*                        | 302             | 19225                            | 37860                       |
| 4*                        | 342             | 30568                            | 59273                       |
| 5*                        | 49              | 6638                             | 13016                       |
| <b>Hotel - ukupno RH:</b> | <b>738</b>      | <b>60106</b>                     | <b>117509</b>               |
| Hotel baština (heritage)  | 25              | 431                              | 852                         |
| Difuzni hotel             | 2               | 32                               | 62                          |
| Integralni hotel          | 26              | 534                              | 1120                        |
| Hotel posebnog standarda  | 5               | 1350                             | 2708                        |
| <b>ukupno RH:</b>         | <b>796</b>      | <b>62453</b>                     | <b>122251</b>               |

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516.29.10.2021>

## 6.5 Industrijska proizvodnja

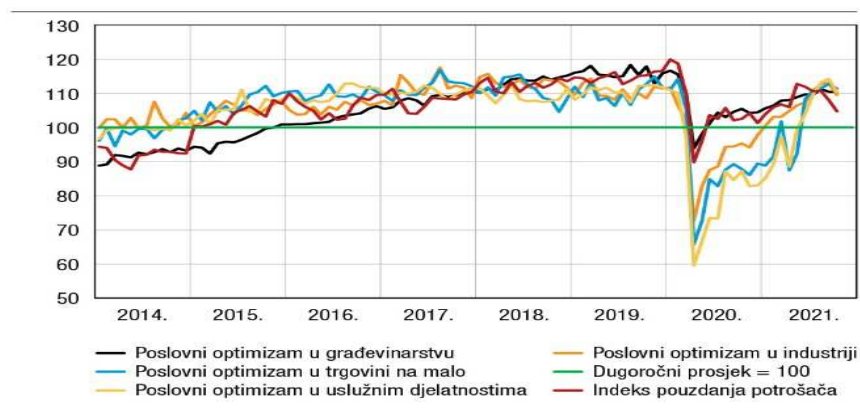
Industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju 2021. godine bila za 0,9% manja od prosječnog ostvarenja iz prethodna tri mjeseca, pri čemu se u rujnu smanjila za 1,3% na mjesečnoj razini.

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 271

## 6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Podaci Ankete o pouzdanju potrošača pokazuju kako se indeks potrošačkog optimizma u listopadu 2021. godine pogoršao i na mjesečnoj i na tromjesečnoj razini.

Graf 8. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 271

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina prema zakonu NN78/15 i pravilniku NN105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.



## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Prostorno planski status lokacije

**Za predmetnu katastarske čestice dostavljene su lokacijske informacije koje se nalaze u prilogu ovog elaborata:**

- Za k.č. 2809/3 k.o. Velika Gorica, dostavljena je lokacijska informacija, klasa: 350-05/22-10/000002, urbroj: 238-31-01/171-22-0003 od 7.2.2022. godine.

- Za k.č. 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698 i 2699 k.o Velika Gorica, dostavljena je lokacijska informacija, klasa: 50-05/22-10/000001, urbroj: 238-31-01/170-22-0003 od 12.1.2022. godine.

**Važeći prostorni plan:**

**Urbanistički plan uređenja Velika Gorica: SG GVG 04/2012**



- procjenjivano zemljište



## REKAPITULACIJA PODATAKA O NAMJENI I NAČINU KORIŠTENJA PREDMETNE ČESTICE

Prema UPU Grada Velike Gorice, utvrđeno je da se predmetna čestica nalazi u zoni **S - stambena namjena**, dok se preostale čestice nalaze u zoni **mješovite namjene - M, ugostiteljsko-turističke namjene - T1 - hotel/motel, urbano pravilo 3.2. - nova regulacija prostora visoke izgradnje**.

### IZVOD IZ UPU VELIKA GORICA - ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### **M - Mješovita namjena**

##### Članak 7.

- (1) Na površinama mješovite namjene (M) sadržaji koji se mogu naći u zgradama osnovne namjene su:
- stambeni, stambeno - poslovni;
  - poslovni;
  - trgovački, uslužni,
  - ugostiteljsko-turistički;
  - javni i društveni;
  - manji sportsko-rekreacijski (u sklopu kompleksa ugostiteljsko-turističkih / javnih i društvenih sadržaja);

i drugi urbanom okolišu prihvatljivi sadržaji.

#### **T – ugostiteljsko-turistička namjena**

##### Članak 11.

- (1) To su površine namijenjene za izgradnju zgrada osnovne ugostiteljsko-turističke namjene i pomoćnih zgrada i građevina.

- (2) Na površinama ove namjene na jednoj građevnoj čestici dozvoljeno je izgraditi:
- jednu zgradu osnovne namjene (i zasebne prateće pomoćne zgrade i građevine), ili
  - jednu složenu građevinu (sklop više međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih zgrada osnovne namjene ili prateće nadopunjujuće namjene), a koje čine cjeloviti prostorni, funkcionalni i oblikovni sklop.

##### Članak 49.

- (1) Izgradnja višestambenih i stambeno poslovnih zgrada (na površinama stambene - S i mješovite - M namjene) moguća je u sklopu slijedećih urbanih zona:

- 1.1.;
- 1.3.;
- 1.4.;
- 2.2. ; 2.2.a, i
- 3.2.

- (2) Izgradnja višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada moguća je isključivo kao slobodnostojeća izgradnja (SS) osim iznimno kao dvojna (S) odnosno ugrađena (S) u urbanoj zoni 1.1. Za njihovu izgradnju određuju se slijedeći specifični parametri (sukladno urbanoj zoni):

#### a) URBANE ZONE 1.1., 1.4.

| minimalna širina građ. čestice na mjestu građ. pravca | minimalna dubina građevne čestice | minimalna površina građevne čestice | minimalna izgrađenost građevne čestice |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 20 m                                                  | 20 m                              | 1.250 m <sup>2</sup>                | 20 %                                   |

#### b) URBANE ZONE 2.2. i 2.2.a

| minimalna širina građ. čestice na mjestu građ. pravca | minimalna dubina građevne čestice | minimalna površina građevne čestice | minimalna izgrađenost građevne čestice |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 20 m                                                  | 20 m                              | 1.250 m <sup>2</sup>                | 20 %                                   |

#### c) URBANA ZONA 3.2.

| minimalna širina građ. čestice na mjestu građ. pravca | minimalna dubina građevne čestice | minimalna površina građevne čestice | minimalna izgrađenost građevne čestice |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 25 m                                                  | 30 m                              | 1.250 m <sup>2</sup>                | 20 %                                   |

- (3) Dužina pročelja višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada ne može iznositi više 100 m.

(16) Kao općenita iznimka za gradnju višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada daje se mogućnost odstupanja od Planom određenih minimalnih/maksimalnih vrijednosti iz tablica u alinejama a) i b) danih u stavku 2. ovog članka i to za:

- minimalna površina građevne čestice ..... 800 m<sup>2</sup>;
- udaljenost od susjednih međa - manja od minimalne ..... do 10%
- širina građevne čestice - manja od minimalne ..... do 10%
- udaljenost do susjednih zgrada - manja od minimalne ..... do 10%
- udaljenost od regulacijskog pravca - manja od minimalne ..... do 10%;
- koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig\ max}$ ) - veći od maksimalnog ..... do +0,05

### **Nova regulacija prostora visoke izgradnje (3.2.)**

#### **Članak 36.**

(1) To je neizgrađeni prostor grada izrazitog potencijala urbanog razvoja. Opći uvjeti za uređenje i izgradnju su:

| <b>Parametri za izgradnju</b>                                                       | <b>Individualne -<br/>višeobiteljske<br/>stambene<br/>zgrade<br/>(S)</b> | <b>Višestambene<br/>/ stambeno -<br/>poslovne<br/>zgrade<br/>(S)</b> | <b>Zgrade<br/>gospodarske –<br/>poslovne /<br/>turističke,<br/>namjene<br/>(K,T)</b> | <b>Zgrade javne<br/>i društvene<br/>namjene<br/>(D)</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Max. dozvoljena katnost                                                             | P2Pk *                                                                   | P4Pk **                                                              | P4Pk **                                                                              | P4Pk **                                                 |
| Max. veličina građevne čestice –<br>Stambena namjena (S)                            | 3.000 m <sup>2</sup>                                                     | 3 000 m <sup>2</sup>                                                 | 3.000 m <sup>2</sup>                                                                 | 3.000 m <sup>2</sup>                                    |
| Max. veličina građevne čestice –<br>Mješovita namjena (M)                           | 3.000 m <sup>2</sup>                                                     | 5.000 m <sup>2</sup>                                                 | 10.000 m <sup>2</sup>                                                                | 10.000 m <sup>2</sup>                                   |
| Max. $k_{ig}$                                                                       | 0,4 ***                                                                  | 0,6                                                                  | 0,6                                                                                  | 0,6                                                     |
| Max. $k_{ign}$                                                                      | 0,4 ***                                                                  | 0,35 ***                                                             | 0,4                                                                                  | 0,3                                                     |
| Max. $k_{ig} = k_{ign}$ . za građevne čestice do<br>i uključivo 1000 m <sup>2</sup> | 0,4 ***                                                                  | /                                                                    | /                                                                                    | /                                                       |

| Parametri za izgradnju                                                                                                           | Individualne -<br>višeobiteljske<br>stambene<br>zgrade<br>(S)    | Višestambene<br>/ stambeno -<br>poslovne<br>zgrade<br>(S) | Zgrade<br>gospodarske –<br>poslovne /<br>turističke,<br>namjene<br>(K,T) | Zgrade javne<br>i društvene<br>namjene<br>(D) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Max. $K_{ig} = K_{ign}$ . za građevne čestice<br>iznad 1000 do 2000 m <sup>2</sup>                                               | 0,3 ***                                                          | /                                                         | /                                                                        | /                                             |
| Max. $K_{ig} = K_{ign}$ . za građevne čestice<br>iznad 2000 do 3000 m <sup>2</sup>                                               | 0,2 ***                                                          | /                                                         | /                                                                        | /                                             |
| Max.br. etaža ispod prizemlja                                                                                                    | 2                                                                | 4                                                         | 4                                                                        | 4                                             |
| Min. ozelenjen dio površine čestice na<br>prirodnom terenu                                                                       | 20%                                                              | 20%                                                       | 20%                                                                      | 20%                                           |
| Min. udaljenost građevnog pravca od<br>regulacijskog pravca (iznimno i manje<br>sukladno lokalnim uvjetima)                      | 5 m                                                              | 5 m ****                                                  | 10 m ****                                                                | 10 m ****                                     |
| Tipologija izgradnje                                                                                                             | SS, D, S                                                         | SS                                                        | SS                                                                       | SS                                            |
| Min. širina kolnog priključka (ili<br>upuštenog rubnika nogostupa ulice) na<br>mjestu pristupa na česticu s prometne<br>površine | 3 m                                                              | 5,5 m                                                     | 5,5 m                                                                    | 5,5 m                                         |
| Max. širina kolnog priključka (ili<br>upuštenog rubnika nogostupa ulice) na<br>mjestu pristupa na česticu s prometne<br>površine | 5 m<br>(6 m za ulice i<br>prolaze posebnog<br>režima korištenja) | 6,5 m                                                     | 7 m                                                                      | 6,5                                           |

\* Ili do 12 m za monoetažne / monovolumenske zgrade za koje se visina ne može odrediti i ne određuje zbrojem visina etaža.

\*\* Ili do 15 m za monoetažne / monovolumenske zgrade za koje se visina zbog specifičnosti sadržaja ne može odrediti i ne određuje zbrojem visina etaža.

\*\*\* Iznimno za uglovne čestice moguće je povećanje za max. 0,05, odnosno za gradnju zgrada na skupni način za max 0,1.

\*\*\*\* Iznimno, udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca može biti i manja (do min. 0 m) na potezima urbaniteta ili prilikom koje zgrada osnovne namjene nije ograđena i formira javno dostupni urbani prostor oko sebe ili oko jednog dijela zgrade.

#### **Zk.č. 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699 i 2809/3, k.o Velika Gorica**

|                                                |                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Namjena:</b>                                | <b>M, T1, S</b>                                                                                           |
| <b>Najveća površina:</b>                       | <b>800 m<sup>2</sup></b>                                                                                  |
| <b>Njamanja površina:</b>                      | <b>3000 m<sup>2</sup> za stambene, 5000 m<sup>2</sup> za mješovite, 10000 m<sup>2</sup> za turističke</b> |
| <b>Najveći koeficijent izgrađenosti (Kig):</b> | <b>0,6</b>                                                                                                |
| <b>Najveći broj nadzemnih etaža:</b>           | <b>P+4+Pk</b>                                                                                             |
| <b>Najveći broj podzemnih etaža:</b>           | <b>4</b>                                                                                                  |
| <b>Najveći koeficijent iskoristivosti:</b>     | <b>-</b>                                                                                                  |
| <b>Najmanja površina pod zelenilom:</b>        | <b>20%</b>                                                                                                |
| <b>Kategorija:</b>                             | <b>2.</b>                                                                                                 |

## 8.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU)..... 4497453

Lokacija: Velika Gorica  
 Datum ugovora: 21.5.2021.  
 K.č.: 781  
 K.o.: Kurilovec Novi  
 Površina (m²): 2.795,00  
 Cijena (kn): 1.839.479,60  
 Cijena (€): 245.000,00  
 Cijena (€/m²): 87,66  
 Kategorija: 1.  
 Namjena: M - mješovita  
 Koeficijent iskoristivosti: -

ICSN: 122,17

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,508080 kn

**Informacije**

| Naziv atributa                                                                                                                                                              | Vrijednost atributa               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ID ZKC                                                                                                                                                                      | 1519455                           |
| Datum pregleda                                                                                                                                                              | 24.5.2022.                        |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                            | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)        |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                                  | 4497453                           |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                               | KP - KUPOPRODAJA                  |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                                   | 19.10.2021                        |
| Površina u prometu                                                                                                                                                          | 2.795,00                          |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                                  | 1.839.479,60                      |
| Datum ugovora                                                                                                                                                               | 21.05.2021                        |
| <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<br>25<br>NE<br>NE              |
| Status podatka                                                                                                                                                              | PROVEDENA EVALUACIJA              |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                               | KURILOVEC - GRAĐEVINSKO           |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                           | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA |

| ID ZKC  | ID PN   | Naselje     | K.O.           | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora   | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine | Površina u prome | Namjena           | Kategorija ze |
|---------|---------|-------------|----------------|------|------------------|-----------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|---------------|
| 1519455 | 4497453 | VELIKA G... | KURILOVEC NOVI | 781  | GRAĐEVINSKO Z... | KP - KUPOPRO... | 21.05.2021.   | 1.839.479,60 KN       | 2.795,00 M²      | M - MJESOVITA ... | 1. KATEG...   |



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU)..... 4490751

Lokacija: Velika Gorica  
 Datum ugovora: 15.3.2021. ICSN: 115,71  
 K.č.: 1075/1  
 K.o.: Kurilovec Novi  
 Površina (m²): 2.167,00  
 Cijena (kn): 1.644.075,81  
 Cijena (€): 216.700,00  
 Cijena (€/m²): 100,00  
 Kategorija: 1.  
 Namjena: M - mješovita  
 Koeficijent iskoristivosti: -

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,586875 kn

**Informacije**

| Naziv atributa                            | Vrijednost atributa        |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| ID ZKC                                    | 1447087                    |
| Datum pregleda                            | 24.5.2022.                 |
| Vrsta nekretnine                          | GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU)                                | 4490751                    |
| Vrsta ugovora                             | KP - KUPOPRODAJA           |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 28.05.2021                 |
| Površina u prometu                        | 2.167,00                   |
| Vrijednost nekretnine (KN)                | 1.644.075,81               |
| Datum ugovora                             | 15.03.2021                 |

**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
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA

Cjenovni blok: KURILOVEC - GRADEVINSKO

Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU)..... 4424947

**Lokacija:** Velika Gorica  
**Datum ugovora:** 23.2.2021. **ICSN:** 115,71  
**K.č.:** 957  
**K.o.:** Kurilovec Novi  
**Površina (m²):** 1.371,00  
**Cijena (kn):** 1.364.400,00  
**Cijena (€):** 180.150,23  
**Cijena (€/m²):** 131,40  
**Kategorija:** 1.  
**Namjena:** M - mješovita  
**Koeficijent iskoristivosti:** -

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,573679 kn

**Informacije**

| Naziv atributa                                                                                                                                                              | Vrijednost atributa               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ID ZKC                                                                                                                                                                      | 1392302                           |
| Datum pregleda                                                                                                                                                              | 24.5.2022.                        |
| Vrsta nekretnine                                                                                                                                                            | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)        |
| ID PN (PU)                                                                                                                                                                  | 4424947                           |
| Vrsta ugovora                                                                                                                                                               | KP - KUPOPRODAJA                  |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                                                                                                                                   | 01.03.2021                        |
| Površina u prometu                                                                                                                                                          | 1.371,00                          |
| Vrijednost nekretnine (KN)                                                                                                                                                  | 1.364.400,00                      |
| Datum ugovora                                                                                                                                                               | 23.02.2021                        |
| <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. |                                   |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a                                                                                                                                           | NE                                |
| • Stopa PDV-a (%)                                                                                                                                                           | 25                                |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni                                                                                                                                          | NE                                |
| • Optiranje                                                                                                                                                                 | NE                                |
| Status podatka                                                                                                                                                              | PROVEDENA EVALUACIJA              |
| Cjenovni blok                                                                                                                                                               | KURILOVEC - GRAĐEVINSKO           |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                                                                                                                                           | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA |

| ID ZKC  | ID PN   | Naselje   | K.O.           | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine | Površina u prome | Namjena           | Kategorija za |
|---------|---------|-----------|----------------|------|------------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------|-------------------|---------------|
| 1392302 | 4424947 | VELIKA G. | KURILOVEC NOVI | 957  | GRAĐEVINSKO Z    | KP - KUOPRO   | 23.02.2021.   | 1.364.400,00 KN       | 1.371,00 M²      | M - MJEŠOVITA ... | 1. KATEG...   |

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

**ICSN:** 124,37



### 8.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 8.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

| Godina<br>Year | Tromjesečje<br>Quarter | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> |                                                 |                                                           |                               |                          | Ostalo<br>Other |
|----------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
|                |                        | ukupno<br>Total                                                               | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast |                 |
| 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                     | 132,75                                                                        | 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          |

\* Izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

| Lokacija      | Kupoprodajna cijena<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Bazni* indeks na<br>dan sklapanja<br>ugovora (A) | Bazni* indeks<br>na dan<br>vrednovanja<br>(B) | Korekcijski faktor<br>= (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena<br>(€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Velika Gorica | 87,66                                      | 122,17                                           | 124,37                                        | 1,0180                          | 89,24                                                   |
| Velika Gorica | 100,00                                     | 115,71                                           |                                               | 1,0748                          | 107,48                                                  |
| Velika Gorica | 131,40                                     | 115,71                                           |                                               | 1,0748                          | 141,23                                                  |

### 8.3.2. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

| Lokacija      | Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta | Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta | Linearno odstupanje u Ki | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Velika Gorica | -                                                    | -                                                        | 1,00                     | 89,24                                                | 89,24                                                                                            |
| Velika Gorica | -                                                    |                                                          | 1,00                     | 107,48                                               | 107,48                                                                                           |
| Velika Gorica | -                                                    |                                                          | 1,00                     | 141,23                                               | 141,23                                                                                           |

### 8.3.3. Odstupanje u kakvoći zemljišta - kategorija (Pravilnik NN 105/15, čl. 9.)

| Lokacija      | Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina | Kategorija zemljišta predmeta procjenjivana | Udjel vrijednosti (50%-80%) | Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (€/m <sup>2</sup> ) | Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u kategoriji zemljišta i mjere građevinskog korištenja (€/m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Velika Gorica | 1.                                         | 2.                                          | 80,00%                      | 89,24                                                                                            | 71,39                                                                                                                   |
| Velika Gorica | 1.                                         |                                             | 80,00%                      | 107,48                                                                                           | 85,99                                                                                                                   |
| Velika Gorica | 1.                                         |                                             | 80,00%                      | 141,23                                                                                           | 112,99                                                                                                                  |

### 8.3.4. Odstupanje u kakvoći zemljišta - obilježja

| <b>Velika Gorica</b>                                                  | <i>Procjenjivana<br/>nekretnina</i><br>Velika Gorica | <i>Usporedba<br/>1</i><br>Velika Gorica | <i>Usporedba<br/>2</i><br>Velika Gorica | <i>Usporedba<br/>3</i><br>Velika Gorica |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>                                          |                                                      |                                         |                                         |                                         |
| <b>Cijena po metru kvadratnom</b>                                     | <b>90,12</b>                                         | <b>71,39</b>                            | <b>85,99</b>                            | <b>112,99</b>                           |
| <b>Površina zemljišta</b>                                             | 22.376,00                                            | 2.795,00                                | 2.167,00                                | 1.371,00                                |
| <b>FIZIČKI ASPEKTI</b>                                                |                                                      |                                         |                                         |                                         |
| <b>Lokacija</b>                                                       | <i>dobra</i>                                         | <i>dobra</i>                            | <i>dobra</i>                            | <i>bolja</i>                            |
| <i>Prilagodba</i>                                                     | 1,00                                                 | 1,00                                    | 1,00                                    | 0,90                                    |
| <i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>                   | 86,35                                                | 71,39                                   | 85,99                                   | 101,69                                  |
| <b>Veličina zemljišta</b>                                             | 884 - 2.997                                          | 2.795,00                                | 2.167,00                                | 1.371,00                                |
| <i>Prilagodba</i>                                                     | 1,00                                                 | 1,00                                    | 1,00                                    | 1,00                                    |
| <i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>                   | 86,35                                                | 71,39                                   | 85,99                                   | 101,69                                  |
| <b>Oblik zemljišta</b>                                                | <i>izdužen</i>                                       | <i>izdužen</i>                          | <i>izdužen</i>                          | <i>pravilan</i>                         |
| <i>Prilagodba</i>                                                     | 1,00                                                 | 1,00                                    | 1,00                                    | 0,95                                    |
| <i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>                   | 84,66                                                | 71,39                                   | 85,99                                   | 96,60                                   |
| <b>Konfiguracija</b>                                                  | <i>dobra</i>                                         | <i>dobra</i>                            | <i>dobra</i>                            | <i>dobra</i>                            |
| <i>Prilagodba</i>                                                     | 1,00                                                 | 1,00                                    | 1,00                                    | 1,00                                    |
| <i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>                   | 84,66                                                | 71,39                                   | 85,99                                   | 96,60                                   |
| <b>Cestovni pristup</b>                                               | <i>dobar</i>                                         | <i>dobar</i>                            | <i>dobar</i>                            | <i>dobar</i>                            |
| <i>Prilagodba</i>                                                     | 1,00                                                 | 1,00                                    | 1,00                                    | 1,00                                    |
| <i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>                   | 84,66                                                | 71,39                                   | 85,99                                   | 96,60                                   |
| <b>Komunalna infrastruktura</b>                                       | <i>dobra</i>                                         | <i>dobra</i>                            | <i>dobra</i>                            | <i>dobra</i>                            |
| <i>Prilagodba</i>                                                     | 1,00                                                 | 1,00                                    | 1,00                                    | 1,00                                    |
| <i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>                   | 84,66                                                | 71,39                                   | 85,99                                   | 96,60                                   |
| <b>Ostalo (namjena)</b>                                               | <i>M, T1, S</i>                                      | <i>M - mješovita</i>                    | <i>M - mješovita</i>                    | <i>M - mješovita</i>                    |
| <i>Prilagodba</i>                                                     | 1,00                                                 | 1,00                                    | 1,00                                    | 1,00                                    |
| <i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>                   | 84,66                                                | 71,39                                   | 85,99                                   | 96,60                                   |
| <b>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</b> |                                                      |                                         |                                         |                                         |
|                                                                       |                                                      | 0%                                      | 0%                                      | -15%                                    |
| <b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>                         | <b>84,66</b>                                         | <b>71,39</b>                            | <b>85,99</b>                            | <b>96,60</b>                            |

| <b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b> |       |         |             |             |             |
|--------------------------------------|-------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka:              |       |         | 13,27       | -1,33       | -11,94      |
| Odstupanje od prosjeka u postotku:   |       |         | 16%         | 2%          | 14%         |
| Kvadrat odstupanja:                  |       |         | 176,15      | 1,76        | 142,67      |
| Standardno odstupanje:               | 10,34 | 12%     | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje:      | 20,67 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:</b> | <b>1.894.352,81 €</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------|

## 8.4. Izračun odbitaka i dobitaka

### ODBICI:

|                                                                                                 |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))        | 0,00 € |
| 2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) |        |
| Odvodnja                                                                                        | 0,00 € |
| Vodovod                                                                                         | 0,00 € |
| DTK i stupovi rasvjete                                                                          | 0,00 € |
|                                                                                                 | 0,00   |

### DOBICI:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 1. Vodni doprinos     | 0,00 € |
| 2. Komunalni doprinos | 0,00 € |
| 3. Priključci         | 0,00 € |
| 4. Projektiranje      | 0,00 € |
|                       | 0,00   |

|                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Sveukupna tržišna vrijednost zemljišta na lokaciji iznosi:</b> | <b>1.894.352,81 €</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|

| Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice |                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Površina procijenjivane parcele m2:                                    | 22.376,00             |
| Vrsta:                                                                 | Građevinsko zemljište |
| Mjera:                                                                 | -                     |
| Kategorija:                                                            | 2.                    |
| Lokacija:                                                              | Velika Gorica         |
| Dan vrednovanja:                                                       | 18.5.2022.            |

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Velika Gorica

zk.č.: 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699, 2809/3

k.o.: Velika Gorica

zk.ul.: 2192, 2193, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2213, 2153

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

**14.260.000,00 kn**

1€ = 7,528000 kn

**1.894.352,81 €**

**84,66 €/m<sup>2</sup> PZ**

- Tržišna vrijednosti k.č. 2809/3:

**563.000,00 kn**

**74.839,47 €**

- Tržišna vrijednosti k.č. 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698, 2699:

**13.697.000,00 kn**

**1.819.513,35 €**

*Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.*

Procjenitelj:

HPB - nekretnine d.o.o.



Suradnik za procjene:

Zdravko Jurić

Voditelj Odjela procjena i posredovanja nekretninama  
Mirko Paurić

Zagreb, 18.5.2022. godine

*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

**Procjenitelj:**

**HPB - nekretnine d.o.o.**



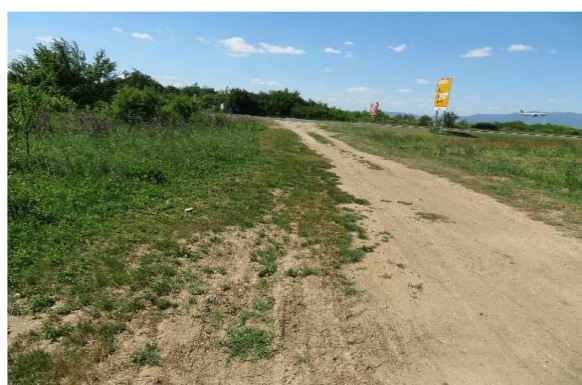
**Voditelj Odjela procjena i posredovanja nekretninama**  
**Mirko Paurić**

Zagreb, 18.5.2022. godine



## 11. Prilozi

## FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
 Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2192

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
 Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2676                     | 23,20      | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 2464<br>2464 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 2464         |     |

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                   | Primjedba  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | <b>Vlasnički dio: 1/1</b>                                                                                                                                                       |            |
|      | GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                                          |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        |            |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022, rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Iznos               | Primjedba       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                 |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2192 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br><br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrimilijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br><br><b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b> | 23.500.000,00<br>KN | GLAVNA HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                 |



**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iznos           | Primjedba  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2192 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3464, 3695, 3700, 3697, 682, 749 i 3696 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-5510/09</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1174/09 od 10.studenog 2009. i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 05.siječnja 2010. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A u iznosu od 1.786.322,21 kn, sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, od 25.siječnja 2009. do isplate za 5% poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 17.000,00 kuna uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           | 1.786.322,21 KN |            |
| 4.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 4.1  | <p>Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2193

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2678                     | 23,20      | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 2702<br>2702 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 2702         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022. rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Iznos               | Primjedba            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                      |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2193 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrimilijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 23.500.000,00<br>KN | SPOREDNA<br>HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |                      |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

23.05.2022. 13:33:19

Stranica: 1



**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iznos           | Primjedba  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2193 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3695, 3464, 3697, 682, 749 i 3696 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke i u z.k.ul. 3698 k.o. Velika Gorica upisana je glavna hipoteka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-5510/09</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1174/09 od 10.studenog 2009. i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 05.siječnja 2010. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A u iznosu od 1.786.322,21 kn, sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, od 25.siječnja 2009. do isplate za 5% poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 17.000,00 kuna uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           | 1.786.322,21 KN |            |
| 4.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 4.1  | <p>Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2203

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2679                     | 23,20      | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 2778<br>2778 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 2778         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022, rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Iznos               | Primjedba            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                      |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2203 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br><br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrilijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br><br>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 23.500.000,00<br>KN | SPOREDNA<br>HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                      |

C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Iznos           | Primjedba  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2203 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3695, 3700, 3697, 3464, 749 i 3696 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke i u z.k.ul. 3698 k.o. Velika Gorica upisana je glavna hipoteka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-5510/09</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1174/09 od 10.studenog 2009. i izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 05.siječnja 2010. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A u iznosu od 1.786.322,21 kn, sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, od 25.siječnja 2009. do isplate za 5% poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 17.000,00 kuna uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                            | 1.786.322,21 KN |            |
| 4.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |            |
| 4.1  | <p>Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%- tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2204

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2  | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2680                     | 23,20      | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 2787<br>2787 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 2787         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022, rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iznos               | Primjedba            |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                      |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2204 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br><br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrimilijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br><b>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4</b> | 23.500.000,00<br>KN | SPOREDNA<br>HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |                      |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

23.05.2022. 13:35:37

Stranica: 1

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Iznos           | Primjedba  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2204 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3695, 3700, 3697, 682, 3464 i 3696 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke i u z.k.ul. 3698 k.o. Velika Gorica upisana je glavna hipoteka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-5510/09</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1174/09 od 10.studenog 2009. i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 05.siječnja 2010. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 1.786.322,21 kn, sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, od 25.siječnja 2009. do isplate za 5% poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 17.000,00 kuna uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           | 1.786.322,21 KN |            |
| 4.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |            |
| 4.1  | <p>Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2205

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2681                     | 23,20      | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 2763<br>2763 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 2763         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022, rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Iznos               | Primjedba            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                      |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2205 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br><br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrinamijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br><br>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 23.500.000,00<br>KN | SPOREDNA<br>HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |                      |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iznos           | Primjedba  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2205 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3695, 3700, 3697, 682, 749 i 3696 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke i u z.k.ul. 3698 k.o. Velika Gorica upisana je glavna hipoteka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2206

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2  | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2682                     | 23,20      | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 2997<br>2997 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 2997         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022, rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Iznos               | Primjedba       |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                 |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2206 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br><br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrilijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br><br>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 23.500.000,00<br>KN | GLAVNA HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                 |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

23.05.2022. 13:41:38

Stranica: 1

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iznos           | Primjedba  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2206 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3464, 3695, 3700, 3697, 682, 749 i 3696 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprmljeno 06.11.2009. broj Z-5510/09</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1174/09 od 10.studenog 2009. i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 05.siječnja 2010. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 1.786.322,21 kn, sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, od 25.siječnja 2009. do isplate za 5% poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 17.000,00 kuna uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           | 1.786.322,21 KN |            |
| 4.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 4.1  | <p>Zaprmljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2207

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2697                     | 23,20,19   | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 2583<br>2583 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 2583         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022. rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Iznos               | Primjedba            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                      |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2207 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrin milijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 23.500.000,00<br>KN | SPOREDNA<br>HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                      |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

23.05.2022. 13:42:46

Stranica: 1



**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iznos           | Primjedba  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2207 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3695, 3700, 3464, 682, 749 i 3696 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke i u z.k.ul. 3698 k.o. Velika Gorica upisana je glavna hipoteka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovisudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2208

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2698                     | 23,20,19   | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 1241<br>1241 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 1241         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022. rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Iznos               | Primjedba            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                      |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2208 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07<br><br>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine od dvadesetitrilijunapetstotisuća kuna s rokom i načinom vraćanja najkasnije do 01.04.2008., jednokratno, uz mogućnost prijevremenog povrata, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 8,5% godišnje, eventualnu uvećanu redovnu kamatu i zateznu kamatu, koje su promjenjive, kao i eventualne troškove utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu sa klauzulom ovrhe, za korist:<br><br>HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4 | 23.500.000,00<br>KN | SPOREDNA<br>HIPOTEKA |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |                      |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

23.05.2022. 13:44:11

Stranica: 1

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Iznos           | Primjedba  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| 2.1  | <p>Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2208 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.03.2007. broj Z-2034/07</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) na nekretninama od 27. ožujka 2007., zabilježuje se da su u z.k.ul. 3695, 3700, 3697, 682, 749 i 3464 k.o. Velika Gorica upisane sporedne hipoteke i u z.k.ul. 3698 k.o. Velika Gorica upisana je glavna hipoteka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 | ZABILJEŽBA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |            |
| 3.1  | <p>Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-5510/09</p> <p>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1174/09 od 10.studenog 2009. i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 05.siječnja 2010. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 1.786.322,21 kn, sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, od 25.siječnja 2009. do isplate za 5% poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 17.000,00 kuna uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p>                                                                                                                                                                                                                                           | 1.786.322,21 KN |            |
| 4.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |            |
| 4.1  | <p>Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b></p> | 1.468.500,00 KN |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2213

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2699                     | 23,20,19   | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 1177<br>1177 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 1177         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        | na 1 (1.1) |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022, rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Iznos           | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 1.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |           |
| 1.1  | Zaprimljeno 06.11.2009. broj Z-5510/09<br>Na temelju rješenja o ovrši ovog suda broj Ovr-1174/09 od 10.studenog 2009. i izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 05.siječnja 2010. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A u iznosu od 1.786.322,21 kn, sa zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekucem polugodištu, od 25.siječnja 2009. do isplate za 5% poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 17.000,00 kuna uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine za korist:<br>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA | 1.786.322,21 KN |           |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |           |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Iznos               | Primjedba            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 2.1  | Zaprimljeno 01.03.2011. broj Z-895/11<br><br>Na temelju Sporazuma broj 43/11 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 28.veljače 2011. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 29.012.776,99 Kn (dvadeset i devet milijuna dvanaest tisuća sedamsto sedamdeset i šest kuna i devedeset devet lipa) uvećano za sve kamate, naknade, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, a sve prema citiranom ugovoru, za korist:<br><b>HPB D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 29.012.766,99<br>KN | SPOREDNA<br>HIPOTEKA |
| 3.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                      |
| 3.1  | Zaprimljeno 03.03.2011. broj Z-895/11 (broj Z-932/11)<br><br>Na temelju Sporazuma broj 43/11 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 28.veljače 2011. zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u z.k. ul. 1655 k.o. Velika Mlaka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     | ZABILJEŽBA           |
| 4.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                      |
| 4.1  | Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12<br><br>Temeljem ovisudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%- tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA</b> | 1.468.500,00 KN     |                      |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 5487

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5101/2015  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 3275                     | 20,19      | ŠIROKA LOZA<br>PUT                                                                                                 | 1396<br>1396 |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 1396         |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                            | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.   | Vlasnički dio: 1/1<br>JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, ZAPISNIK I RJEŠENJE S RASPRAVE ZA ISPRAVAK OVOGA SUDA OD 04. LIPNJA 2014., OVOSUDNO RJEŠENJE OD 15. RUJNA 2014.<br>GRAD VELIKA GORICA, OIB: 75834963344, TRG KRALJA TOMISLAVA 34, 10410 VELIKA GORICA |           |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Iznos | Primjedba |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| 1.   | 1.1 Zaprmljeno 08.09.2015.g. pod brojem Z-5101/2015<br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3275, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI GRAĐENJA I ODRŽAVANJA ZAMJENSKOG KOLEKTORA FEKALNE KANALIZACIJE PO DBREŽNICA-RAKARJE 04.03.2015, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA, POHRANJEN U ZBIRCI ISPRAVA POD Z-4028/14. 28.05.2014, na sredini parcele, površine služnosti 735 m2<br>VG VODOOPSKRBA D.O.O. ZA VODOOPSKRBU I ODVODNJU, OIB: 62462242629, KOLODVORSKA 64, 10410 VELIKA GORICA |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2212

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO  
STANJE  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2744                     | 23         | PODBREŽNICA<br>PUT                                                                                                 | 514<br>514   |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 514          |     |

### DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Primjedba  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2212 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.02.2009. broj Z-797/09<br>Na temelju ovosudnog rješenja od 16.veljače 2009. zabilježuje se da je za č.k.br. 1833/1 (nova oznaka č.k.br.3223) upisana u z.k.ul.br.3835 k.o.Velika Gorica otvoren z.k.ul.br.1729 sve u k.o. Velika Gorica u novoj glavnoj knjizi dana 16.veljače 2009. | ZABILJEŽBA |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                      | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI |           |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 23.05.2022



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2153

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1597/2022  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2809/3                   | 23         | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 884<br>884   |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 884          |     |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                               | Primjedba  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRADNJA KOLAREC D.O.O., OIB: 90229443722, VELIKA GORICA, MIKULČIĆEVA 7                                                                                |            |
| 1.2  | Zaprimljeno 15.11.2017.g. pod brojem Z-10158/2017<br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-456/2015-27 10.11.2017        |            |
| 1.3  | Zaprimljeno 25.02.2022.g. pod brojem Z-1597/2022<br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-456/2015-79 22.02.2022, rješenja o prodaji nekretnina. | na 1 (1.1) |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Iznos               | Primjedba |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| 1.   | 1.1 Temeljem zapisnika broj Z-1351/2008/2152 prenosi se sljedeći upis:<br>Primljeno 16.lipnja 2010. broj Z-2756/10<br>Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini broj 5301915270/2 od 15.lipnja 2010. uknjižuje se uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, radi osiguranja kredita od 23.500.000,00 KN, uvećano za zakonske zatezne kamate, promjenjive, koja teče od dana dospijeća do dana naplate tražbine, eventualne uvećane ugovorne kamate za neplaćenu redovnu kamatu i to na neotplaćeni iznos glavnice od dana dospijeća redovne kamate do dana plaćanja, sve uvećano za naknade i troškove sukladno ugovoru i sporazumu, te svim ostalim odredbama i troškovima koji proizlaze iz sporazuma, za korist:<br>HPB D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB | 23.500.000,00<br>KN |           |
| 2.   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |           |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

23.05.2022. 13:49:22

Stranica: 1

C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Iznos           | Primjedba |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 2.1  | Zaprimljeno 16.04.2012. broj Z-1615/12<br><br>Temeljem ovosudnog rješenja broj Ovr-593/12 od 18. lipnja 2012. uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine od 1.468.500,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate tekućim od 15. lipnja 2011. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%- tnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 14.690,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama po članku 1 Uredbe o visini stope zatezne kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist:<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA</b> | 1.468.500,00 KN |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 22.05.2022. 22:56

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 2152

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5586/2020  
Aktivne plombe:

### Izvadak iz BZP-a

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.   | 2809/2                   | 23         | PODBREŽNICA<br>ORANICA                                                                                             | 268<br>268   |     |
|      |                          | UKUPNO:    |                                                                                                                    | 268          |     |

#### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                    | Primjedba |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.   | Vlasnički dio: 1/1<br>PODBREŽNICA STAN D.O.O., OIB: 24391900629, SOMBORSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB |           |

#### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. VELIKA GORICA, 331902  
k.š. br.: 2809/3

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.05.2022

<https://oss.ured.enazemla.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

1/1



REPUBLIKA HRVATSKA  
Zagrebačka županija  
Grad Velika Gorica  
Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog  
uređenja i građenja

KLASA: 350-05/22-10/000002  
URBROJ: 238-31-01/171-22-0003  
Velika Gorica, 07.02.2022.

➤ HPB-nekretnine d.o.o.  
HR-10000 ZAGREB  
AMRUŠEVA 8

**Predmet: Lokacijska informacija**  
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.br. 2809/3 k.o. Velika Gorica (Velika Gorica) sljedeće informacije:

- I. **Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**  
Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:
  - PPUG Velika Gorica - III. ID (Službeni glasnik Grada Velike Gorice 10/06, 6/08, 5/14, 6/14 (Ispravak Odluke), 8/14 (pročišćeni tekst), 2/15 i 3/15 (pročišćeni Plan))
  - UPU naselja Velika Gorica (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 4/12)
- II. **Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**  
Nalazi se u površinama za razvoj i uređenje naselja, u gradivim površinama planske oznake S - stambena namjena u urbanoj zoni planske oznake 1.2. - održavanje, uređenje i dogradnja prostora niske izgradnje..
- III. **Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**  
Nalazi se u 3. zoni kontrolirane gradnje u polumjeru udaljenosti 3000 m i u III. zoni vodozaštitnog područja.
- IV. **Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**  
Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen.
- V. **Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**  
Donesema je Odluka o izradi IV izmjena i dopuna PPUGVG (Sl. glasnik Grada Velike Gorice 05/19).

---

KLASA: 350-05/22-10/000002, URBROJ: 238-31-01/171-22-0003 1/2 ID: P20220103-777415-Z25  
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpisu je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

**VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti**

Mjesto: Zagrebačka županija, Grad Velika Gorica, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, OIB 75834963344

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 20,00 kuna.

PROČELNICA UPRAVNOG ODJELA  
Lana Kotrman Jankeš, dipl.ing.arh.

**DOSTAVITI:**

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
  - HPB-nekretnine d.o.o.
  - HR-10000 ZAGREB, AMRUŠEVA 8

KLASA: 350-05/22-10/000002, URBROJ: 238-31-01/171-22-0003

2/2 ID: P20220103-777415-Z25

*Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.*







REPUBLIKA HRVATSKA  
Zagrebačka županija  
Grad Velika Gorica  
Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog  
uređenja i građenja  
KLASA: 350-05/22-10/000001  
URBROJ: 238-31-01/170-22-0003  
Velika Gorica, 12.01.2022.

➤ HPB-nekretnine d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, Amruševa 8

**Predmet: Lokacijska informacija**  
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.br. 2676, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2697, 2698 i 2699 k.o. Velika Gorica (Velika Gorica) sljedeće informacije:

**I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUG Velika Gorica - III. ID (Službeni glasnik Grada Velike Gorice 10/06, 6/08, 5/14, 6/14 (Ispravak Odluke), 8/14 (pročišćeni tekst), 2/15 i 3/15 (pročišćeni Plan))
- UPU naselja Velika Gorica (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 4/12)

**II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**

Nalazi se velikim dijelom u površinama za razvoj i uređenje naselja u gradivim površinama planske oznake M - mješovita namjena, te u površinama planiranim za javna parkirališta/garaže, a malim dijelom se nalazi u koridoru prometnice planske oznake S5, u potezima gradskih aleja, sve unutar urbane zone planske oznake 3.2. - nova regulacija prostora visoke izgradnje. Katastarske č.br. 2676 i dijelovi k.č.br. 2678 i 2679 se nalaze u zaštitnom pojasu sa vanjske strane zemljišnog pojasa 25 m - uz Državnu cestu.

**III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**

Nalazi se u III. zoni vodozaštitnog područja, u 3. zoni kontrolirane gradnje (uz površine posebne namjene) u polumjeru udaljenosti 3000 m, te se k.č.br. 2676 i dijelovi k.č.br. 2678 i 2679 nalaze u području ugroženom bukom.

**IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen.

**V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**

Donesena je Odluka o izradi IV izmjena i dopuna PPUGVG (Sl. glasnik Grada Velika Gorica 05/19).

KLASA: 350-05/22-10/000001, URBROJ: 238-31-01/170-22-0003

1/2 ID: P20220103-777412-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

**VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti**

Mjesto: Zagrebačka županija, Grad Velika Gorica, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, OIB 75834963344

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 20,00 kuna.

PROČELNICA UPRAVNOG ODJELA  
Lana Kotrman Jankeš, dipl.ing.arh.

**DOSTAVITI:**

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
  - HPB-nekretnine d.o.o.
  - HR-10000 Zagreb, Amruševa 8

KLASA: 350-05/22-10/000001, URBROJ: 238-31-01/170-22-0003 2/2 ID: P20220103-777412-Z25

*Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.*



**HPB - nekretnine d.o.o.**  
**Zagreb, Amruševa 8**

Izrada:

HPB - nekretnine d.o.o.

Sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Suradnik za procjene:  
Zdravko Jurić

Ovjerava:

Voditelj Odjela procjena i posredovanja nekretninama  
Mirko Paurić

 **HPB - nekretnine** d.o.o.  
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 18.5.2022. godine