

## PROCJEMBENI ELABORAT

br. 50/23

Naručitelj: Općinski sud u Gospiću, Trg Alojzija Stepinca 3, Gospić

Ovrhovoditelj: MUNDUS NOVA PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Požarinje 11,  
OIB: 22975947308

Ovršenik: TIPOS RESURS d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Podravska ulica 21,  
OIB: 97094305062

Predmet: Ovr-151/2024, radi ovrhe na nekretninama

Nekretnina: Građevinska zemljišta s objektima na k.č.br. 591/3 i 599/4 k.o. Divoselo

Svrha: Izrada procjembenog elaborata

Datum: Studeni 2024.



Izradio:

**Matija Kovačić**, mag. ing. aedif.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## SADRŽAJ

### 1. OPĆI DIO

---

- 1.1. Rješenje o imenovanju
- 1.2. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- 1.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### 2. NALAZ I MIŠLJENJE

---

- 2.1. Zadatak naručitelja i svrha procjene
- 2.2. Identifikacija i opis nekretnine
- 2.3. Odabir metoda procjene s obrazloženjem
- 2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
  - 2.4.1. Osnovica za vrednovanje
  - 2.4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
  - 2.4.3. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zemljišta
- 2.5. Procjena tržišne vrijednosti objekata prihodovnom metodom
  - 2.5.1. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zakupa
  - 2.5.1. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti objekata
- 2.6. Utvrđivanje iznosa ukupne tržišne vrijednosti nekretnina
- 2.7. Zaključak

### 3. FOTODOKUMENTACIJA

---

### 4. OSTALI PRILOZI

---

- 4.1. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija)
- 4.2. e - Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)
- 4.3. Geodetska skica
- 4.4. Preklop na prostorni plan

## 1. OPĆI DIO

### 1.1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/294  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 11. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Matije Kovačića, magistra inženjera građevinarstva iz Karlovca, Donja Švarča 25, OIB: 70895534035, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### R J E Š E N J E

- I. Matija Kovačić, magistar inženjer građevinarstva iz Karlovca, Donja Švarča 25, OIB: 70895534035, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Matija Kovačić, magistar inženjer građevinarstva iz Karlovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i akademski naziv magistra inženjera građevinarstva, dokaz o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UP1710032401294|7

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

**Uputa o pravnom lijeku:**

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



**DOSTAVITI:**

1. Matija Kovačić, Karlovac, Donja Švarča 25
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI710032401294/7



## 1.2. Popis primijenjenih propisa i korištene literature

1. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/2014, 123/2015, 29/2016, 61/2019, 21/2022)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023)
5. Zakon o gradnji (NN br. 153/2013, 20/2017, 39/2019, 125/2019)
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014)
7. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. Narodne novine br. 63/2019, 128/2022)
8. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/2020)
9. Prostorni plan uređenja Ličko – Senjske županije (IX. Izmjena i dopuna Prostornog plana Ličko-senjske županije, rujan 2020.)
10. Prostorni plan uređenja Grada Gospića (VIII. izmjena i dopuna, „Službeni vjesnik Grada Gospića“ br. 3/23)
11. Ulhir Ž., Majčica B. (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
12. Informacijski sustav „eNekretnine“ Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
13. Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN br. 132/2017)
14. Indeksi cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske
15. Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 8.5.2023. u Zagrebu)

### 1.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ja, niže potpisani, ovime izjavljujem kako sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupao nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima, ne postoje činjenice niti okolnosti koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost te potvrđujem kako nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke ili suvlasničke interese vezane uz izradu ovog elaborata. Zaključci u ovom elaboratu izneseni su neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Ovaj nalaz i mišljenje izradio sam u dobroj vjeri, temeljem dostupnih verificiranih podataka, kao i podataka koji su pribavljeni od strane naručitelja te utvrđeni uviđajem lica mjesta.

U Karlovcu, 3. studenog 2024.

**Matija Kovačić**, mag. ing. aedif.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## 2. NALAZ I MIŠLJENJE

### 2.1. Zadatak naručitelja i svrha procjene

Rješenjem Općinskog suda u Gospiću, posl.br. Ovr-151/2024-8 od 10. srpnja 2024. imenovan sam sudskim vještakom u predmetu posl.br. Ovr-151/2024, ovrhovoditelj MUNDUS NOVA PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Požarinje 11, OIB: 22975947308, ovršenik TIPOS RESURS d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu, Podravska ulica 21, OIB: 97094305062, sa zadatkom utvrditi i procijeniti vrijednost nekretnina oznake k.č.br. 591/3 i 599/4 k.o. Divoselo te na temelju stanja utvrđenog očevitom na licu mjesta i podataka u spisu izraditi pisani nalaz i mišljenje. Navedenim rješenjem određen je uviđaj lica mjesta za dan 24. srpnja 2024.

Svrha izrade predmetnog elaborata jest utvrditi iznos tržišne vrijednosti nekretnine. Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja nekretnine, a to je dan uviđaja lica mjesta 24. srpnja 2024.

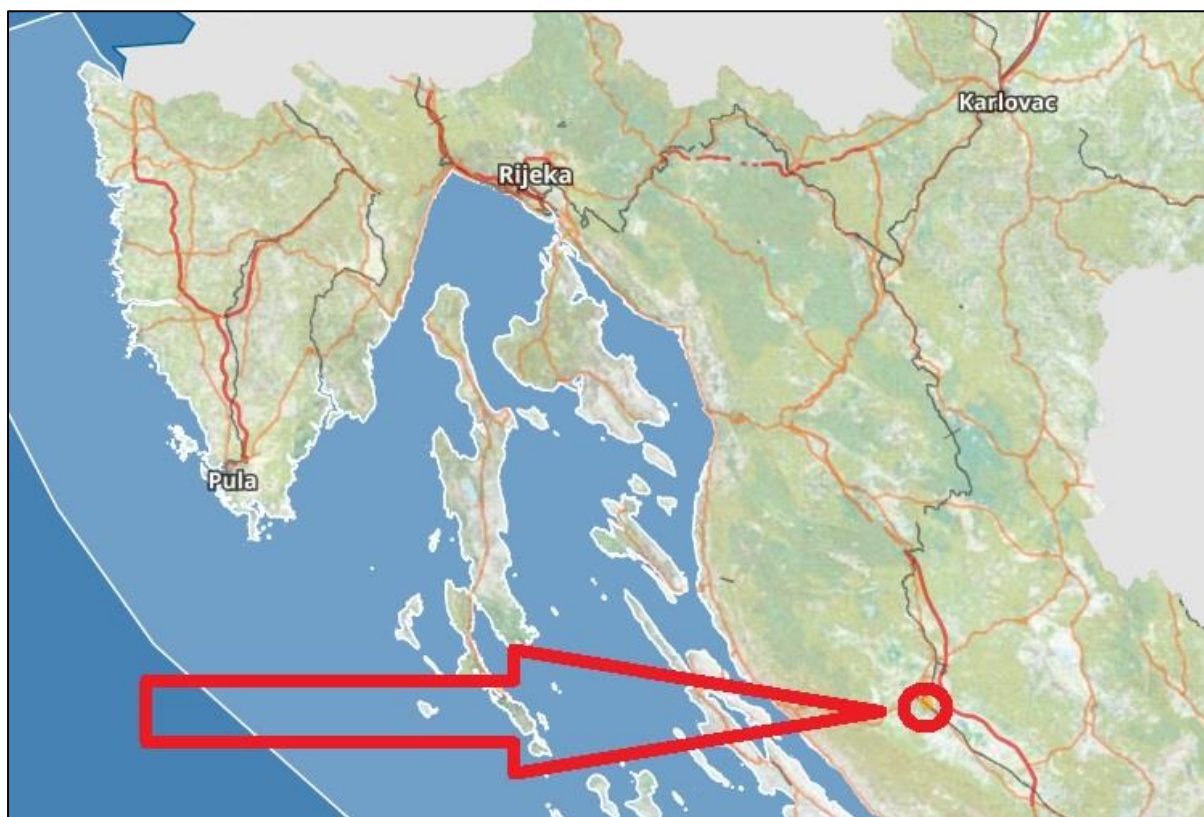
### 2.2. Identifikacija i opis nekretnine

Identifikacija i obilježja procjenjivane nekretnine oznake k.č.br. 591/3 i 599/4 k.o. Divoselo utvrđeni su obilaskom nekretnine, uvidom u odgovarajuću prostorno-plansku dokumentaciju, raspoložive katastarske i zemljišnoknjižne podatke, kao i uvidom u spis predmeta naručitelja. Na licu mjesta dana 24. srpnja 2024. od strane stalnog sudskog vještaka izvršen je pregled i fotografiranje nekretnine, kao i ostale radnje potrebne za izradu ovog elaborata.

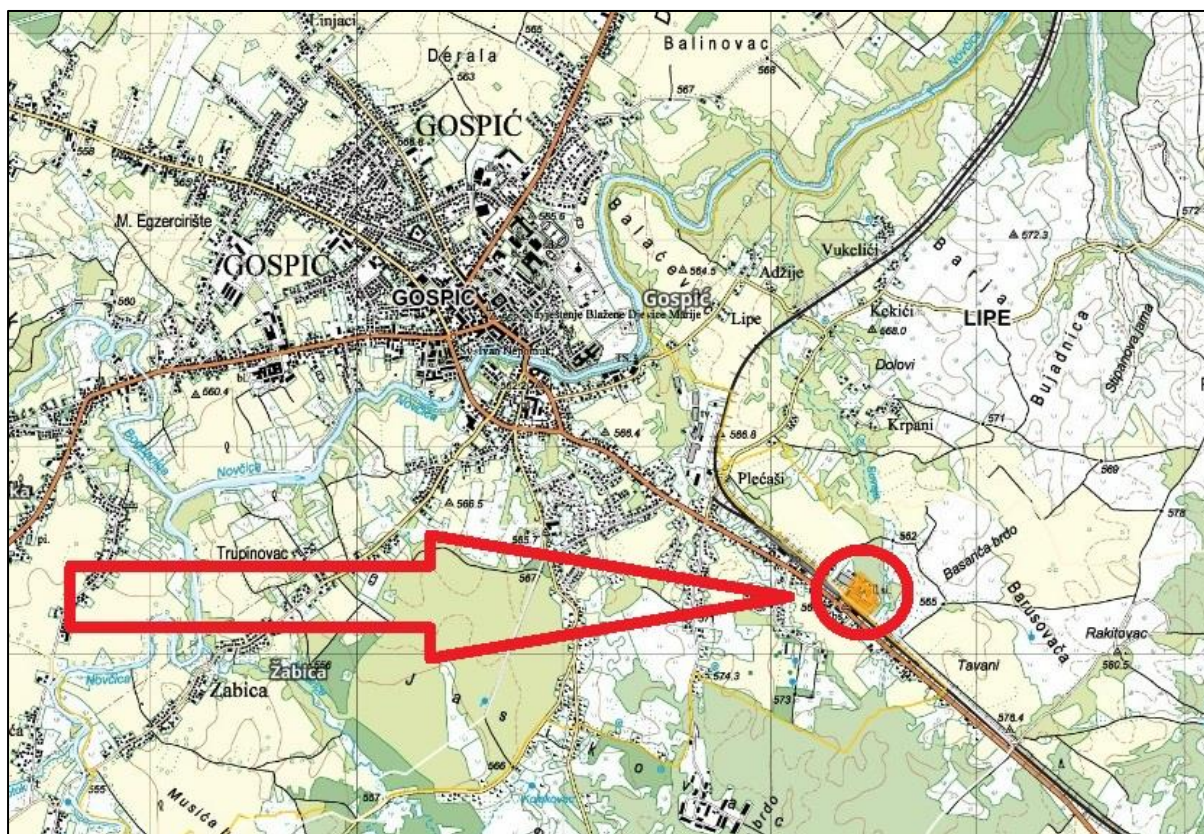
Prema zemljišnoknjižnim podacima nekretnina k.č.br. 591/3 upisana je u zk.ul.br. 3254 k.o. Divoselo kao TRI ZGRADE I DVORIŠTE ukupne površine 385 čhv s kojima je povezano vlasništvo TIPOS RESURS D.O.O., OIB: 97094305062, PODRAVSKA ULICA 21, 42000 VARAŽDIN.

Prema zemljišnoknjižnim podacima nekretnina k.č.br. 599/4 upisana je u zk.ul.br. 3137 k.o. Divoselo kao TRI ZGRADE I DVORIŠTE ukupne površine 1200 čhv s kojima je povezano vlasništvo TIPOS RESURS D.O.O., OIB: 97094305062, PODRAVSKA ULICA 21, 42000 VARAŽDIN.





*Prostorna identifikacija nekretnina k.č.br. 591/3 i 599/4 k.o. Divoselo – širi kartografski prikaz*



*Prostorna identifikacija nekretnina k.č.br. 591/3 i 599/4 k.o. Divoselo – užu kartografski prikaz*



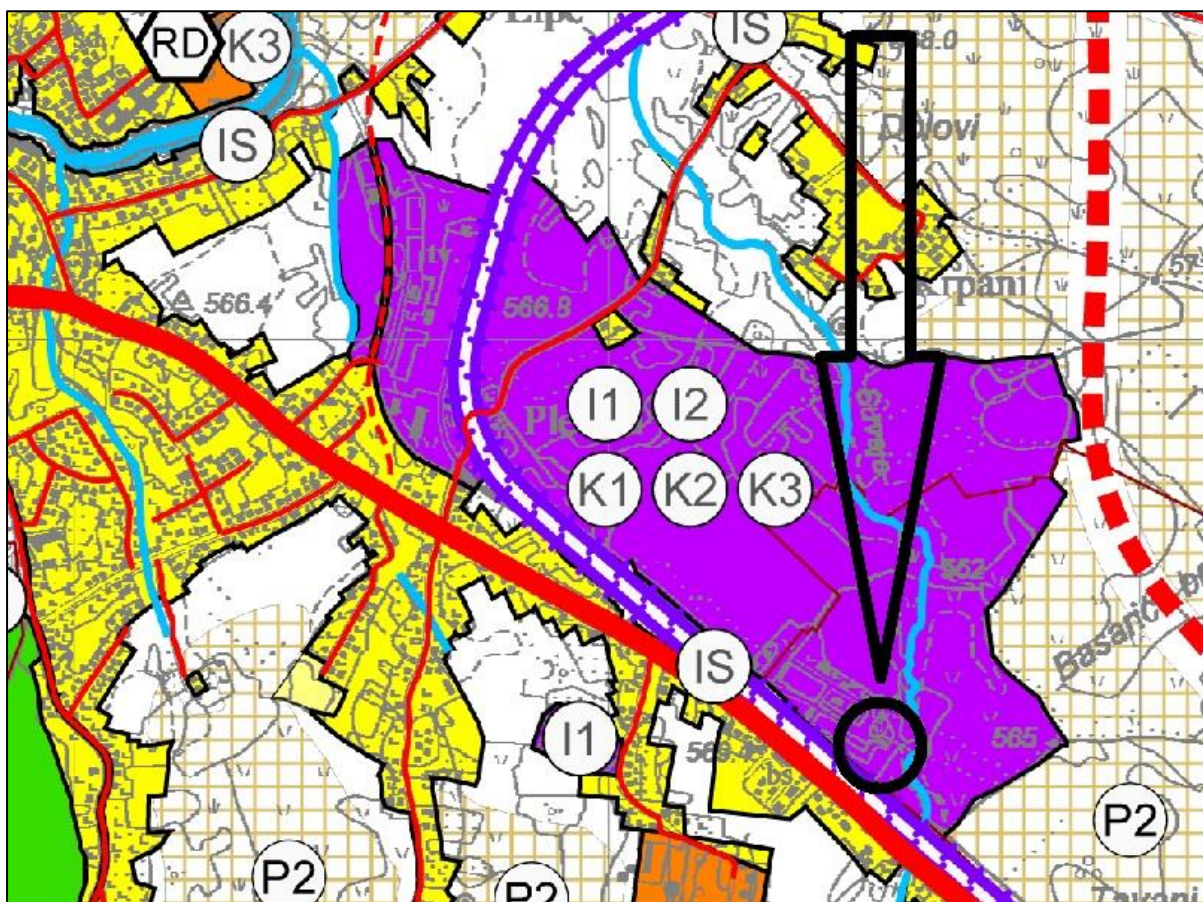


*Lokacija i položaj nekretnine k.č.br. 591/3 k.o. Divoselo – katastarski prikaz*



*Lokacija i položaj nekretnine k.č.br. 599/4 k.o. Divoselo – katastarski prikaz*





*Prostorni plan uređenja Grada Otočca - prikaz namjena područja naselja*

Uvidom u važeći Prostorni plan uređenja Grada Gospića utvrđeno je da se predmetne nekretnine oznake k.č.br. 591/3 i 599/4 k.o. Divoselo nalaze unutar zone K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, u naselju Divoselo, grada Gospića na području Ličko - Senjske županije.

Nekretnine se po svojim prostorno planskim karakteristikama svrstavaju u 1. kategoriju građevinskog zemljišta, koja sukladno čl. 10. st. 1. toč. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15, dalje u tekstu: Pravilnik) obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019, 67/2023) definira građevinsko zemljište kao zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. Obzirom da se predmetne nekretnine nalaze unutar granica građevinskog područja naselja, utvrđuje se da iste imaju karakteristike i namjenu građevinskog zemljišta.

Predmetna zemljišta su nepravilnog oblika, povoljne konfiguracije. Zemljišta imaju neposredni pristup na asfaltiranu cestu. Nekretnine su djelomično ograđene. Susjedne čestice čine skladišno proizvodne hale, a sve u zoni K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna.

### **2.3. Odabir metoda procjene s obrazloženjem**

Budući da je predmet ovog elaborata utvrditi tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta te na njemu izgrađenog objekta, odabrane su dvije metode procjene.

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda, sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15, dalje u tekstu: Zakon), koja je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Za procjenu tržišne vrijednosti objekta na građevinskom zemljištu odabrana je prihodovna metoda. Sukladno čl. 24. Zakona Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje usporedbom vrijednosti procjenjivane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama i to na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina koje ne mogu biti starije od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

U svrhu izračuna visine iznosa tržišne vrijednosti za predmetna zemljišta, primjenom poredbene metode, pribavljeni su podaci sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona, koji nisu stariji od četiri godine od dana vrednovanja nekretnine, a radi se o stvarno realiziranim kupoprodajnim cijenama na istoj ili najbližoj lokaciji, sa istim ili sličnim obilježjima, prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Sukladno čl. 35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanim nekretninama pokazuju dovoljno podudarna obilježja

sukladno čl. 19. Pravilnika, stoga su kao poredbene nekretnine odabrane su one nekretnine koje s predmetnim pokazuju najviše podudarnih obilježja i sličnosti.

Bilo kakvi poznati nedostaci i prednosti poredbenih nekretnina uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu, a kroz postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i predmetne nekretnine.

#### **2.4.1. Osnovica za vrednovanje**

Osnovica za vrednovanje nekretnina jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl. 29. Zakona). Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed: 1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), 2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, 3. statistička obrada i izračun.

#### **2.4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**

Sukladno čl. 22 Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.



Promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, točnije indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (DZS). Trenutno se koristi bazni indeks iz II. tromjesečja 2024. godine koji iznosi 180,96. Na tržištu nekretnina su smanjeni pozitivni trendovi te se u ostvarenim transakcijama pojavljuje stagnacija cijena. Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96

*Indeksi cijena stambenih objekata DZS-a*

Prikazane usporedne transakcije u nastavku ovog elaborata odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih objekata (ICSO) Državnog zavoda za statistiku RH 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 te je pretpostavka da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka ili posebnih obilježja.

#### **2.4.3. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zemljišta**

Za potrebe izračuna iznosa tržišne vrijednosti koji je za predmetna građevinska zemljišta moguće ostvariti na tržištu nekretnina, sagledano je šest kupoprodajnih ugovora koji nisu stariji od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja, a odabrane su one transakcije koje se odnose na nekretnine koje se mogu smatrati poredbene u odnosu na nekretnine koje su predmet procjene.

Iz raspoloživih objavljenih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnina, kao poredbene nekretnine odabrana su ona zemljišta koji s procjenjivanim pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, odnosno zemljišta istog ili sličnog cjenovnog bloka, iste ili slične prostorno planske namjene, približne površine te lokacije. Iz statističke obrade i izračuna izostavljena su ona zemljišta koja svojim obilježjima značajno odstupaju od zemljišta koji je predmetom ove procjene. Sukladno čl. 57. Zakona, u nastavku su prikazani poznati podaci iz odabranih ugovora o kupoprodaji te je provedeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje predviđeno odredbama Zakona i Pravilnika.

### OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Površina:	7141 m <sup>2</sup> i 4315 m <sup>2</sup>
Vrsta:	Građevinsko zemljište
Lokacija:	k.č.br. 591/3 i 599/4 k.o. Divoselo
Mjera:	k <sub>is</sub> = 1,2
Kategorija:	1.
Cjenovni blok:	Gospić - poslovno 1
Namjena cjenovnog bloka:	K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna
Dan vrednovanja:	24.7.2024.

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. br.	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Površina	Kupoprodajna cijena	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Namjena cjenovnog bloka	Kat. zemljišta
[-]	[-]	[-]	[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[-]	[-]	[-]	[-]
1	Smiljan	2509/24	20.146,00	4,00	5.3.2024.	Logorište - poslovno	K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna	1.
2	Smiljan	2509/1	17.741,00	4,08	25.7.2022.	Logorište - poslovno	K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna	1.
3	Otok Oštarijski	89/7	6.861,00	7,00	24.7.2023.	Otok Oštarijski - industrijsko	I1 - proizvodna namjena - proizvodna - pretežito industrijska	1.
4	Belaj	832/77	8.187,00	4,89	16.11.2020.	Karlovac - industrijsko	I1 - proizvodna namjena - proizvodna - pretežito industrijska	1.
5	Modruš potok	1287/2	8.146,45	5,02	28.9.2021.	Netretić - gospodarsko	I - gospodarska namjena - poslovna	2.
6	Žakanje	489/140	5.252,00	4,04	9.8.2023.	Žakanje - proizvodna	I - gospodarska namjena - poslovna	1.
7	Ozalj	915/3	6.123,00	7,35	17.5.2024.	Ozalj - proizvodno	I - gospodarska namjena - poslovna	1.



Pregledna karta položaja poredbenih nekretnina

#### MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Ukupna površina	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
[-]	[€/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/m <sup>2</sup> ]
1	4,00	20.146,00	5.3.2024.	180,96	180,96	1,00	4,00
2	4,08	17.741,00	25.7.2022.	139,65	180,96	1,30	5,31
3	7,00	6.861,00	24.7.2023.	162,69	180,96	1,11	7,77
4	4,89	8.187,00	16.11.2020.	119,45	180,96	1,51	7,38
5	5,02	8.146,45	28.9.2021.	122,62	180,96	1,48	7,44
6	4,04	5.252,00	9.8.2023.	162,69	180,96	1,11	4,48
7	7,35	6.123,00	17.5.2024.	180,96	180,96	1,00	7,35



### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Koeficijent iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	Koeficijent (Prilog 11. Pravilnika)	Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za procjenjivanu nekretninu (Prilog br. 4 Pravilnika)	Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju za poredbenu nekretninu (Prilog br. 4 Pravilnika)	Koef. za izračun	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/m <sup>2</sup> ]
1	1,20	1,20	1,00	100%	100%	1,00	4,00
2	1,20	1,20	1,00	100%	100%	1,00	5,31
3	1,20	1,20	1,00	100%	100%	1,00	7,77
4	1,20	1,20	1,00	100%	100%	1,00	7,38
5	1,20	1,20	1,00	100%	80%	1,25	9,30
6	1,20	1,20	1,00	100%	100%	1,00	4,48
7	1,20	1,20	1,00	100%	100%	1,00	7,35

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja	Ulazi u izračun
[-]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[%]	[-]	[-]	[-]
1	4,00	4,00	4,00	-38,58	-2,51	6,31	NE
2	4,08	5,31	5,31	-18,47	-1,20	1,45	DA
3	7,00	7,77	7,77	19,30	1,26	1,58	DA
4	4,89	7,38	7,38	13,31	0,87	0,75	DA
5	5,02	7,44	9,30	42,79	2,79	7,77	NE
6	4,04	4,48	4,48	-31,21	-2,03	4,13	NE
7	7,35	7,35	7,35	12,85	0,84	0,70	DA

Nekretnine pod rednim brojem „1“, „5“ i „6“ isključene su iz izračuna zbog značajnog odstupanja od cijena preostalih poredbenih nekretnina, a sukladno čl. 4. st. 3. Pravilnika.

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Kupoprodajna cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja
[-]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[%]	[-]	[-]
2	4,08	5,31	5,31	-23,62	-1,64	2,70
3	7,00	7,77	7,77	11,76	0,82	0,67
4	4,89	7,38	7,38	6,15	0,43	0,18
7	7,35	7,35	7,35	5,72	0,40	0,16

<b>Prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>6,95</b>
Standardno odstupanje (±):	0,96
Pravilo 2 sigma (±):	1,92

Pravilo odstupanja < 30%	=> Zadovoljava
Pravilo 2 sigma	=> Zadovoljava

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršena je provjera utjecaja neuobičajenih okolnosti za poredbene nekretnine, sukladno čl. 4. Pravilnika, pri čemu je utvrđeno standardno odstupanje u iznosu od 0,96, a prema pravilu dva-sigma od 1,92 poredbene nekretnine zadovoljavaju propisane kriterije. Prosječna cijena po kvadratnom metru za sve poredbene nekretnine utvrđena je u iznosu od 6,95 €/m<sup>2</sup>.

Slijedom svega navedenog, za tržišnu jediničnu vrijednost procjenjivane nekretnine uzima se srednja vrijednost poredbenih nekretnina koja iznosi 6,95 €/m<sup>2</sup>.

Uz primjenu navedene jedinične cijene, ukupne cijene predmetnih građevinskih zemljišta iznose:

- k.č.br. 591/3 k.o. Divoselo

$$7141,0 \text{ m}^2 \times 6,95 \text{ €/m}^2 = 49.629,95 \text{ €}$$

- k.č.br. 599/4 k.o. Divoselo

$$4315,0 \text{ m}^2 \times 6,95 \text{ €/m}^2 = 29.989,25 \text{ €}$$

## 2.5. Procjena tržišne vrijednosti objekta prihodovnom metodom

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

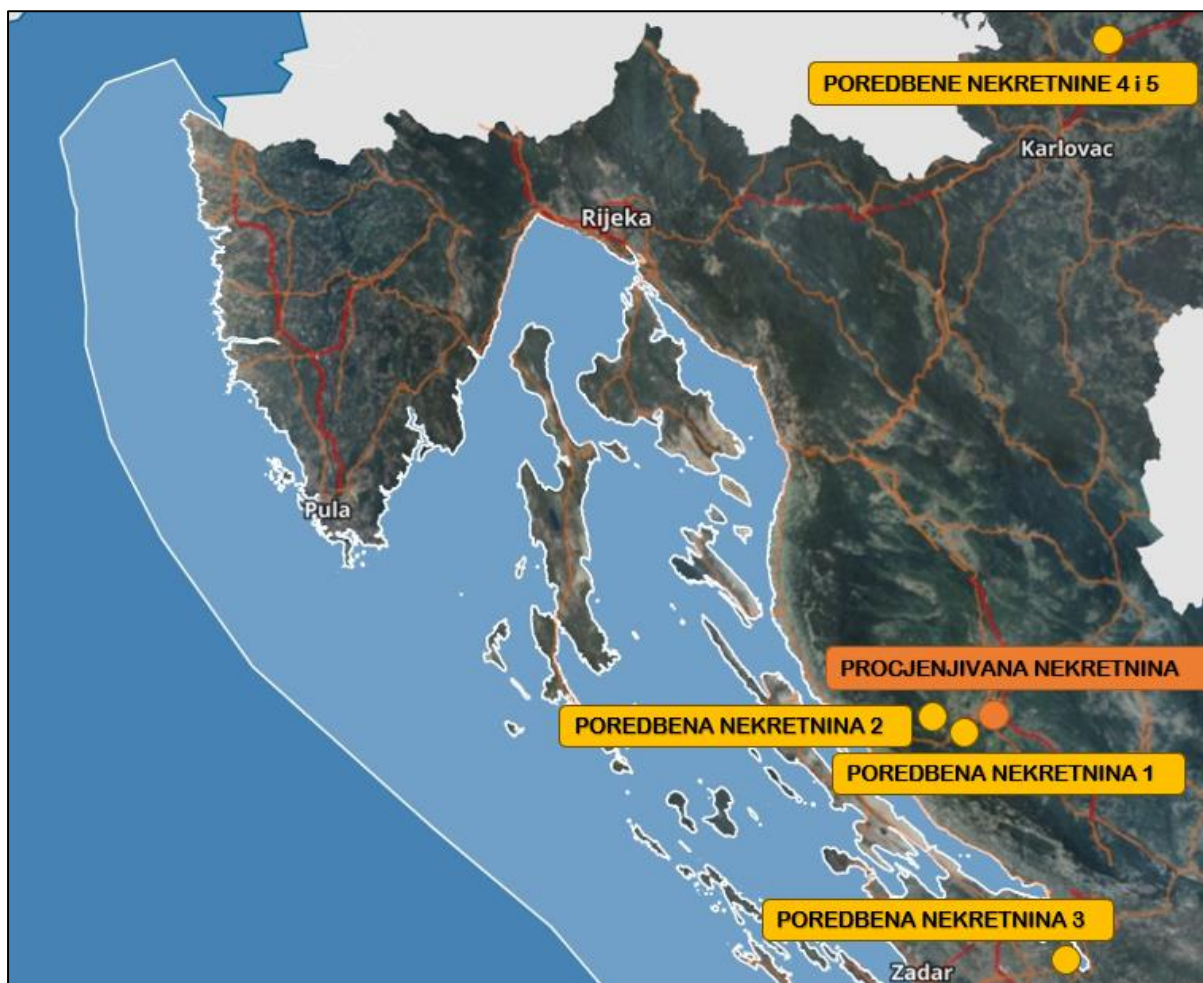
1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U ovom izračunu koristiti će se pojednostavljena prihodovna metoda.

### 2.5.1. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zakupa

#### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. br.	Katastarska općina	Broj katastarske čestice	Površina	Cijena zakupa	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Namjena cjenovnog bloka	Vrsta nekretnine
[-]	[-]	[-]	[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[-]	[-]	[-]	[-]
1	Lički Novi	158/1	500,00	2,67	14.7.2021.	Lički Novi - vrijedno obradivo	P2S - vrijedno obradivo tlo	Skladište
2	Smiljan	4746	1.414,80	3,85	9.2.2022.	Lički Novi - vrijedno obradivo	P2S - vrijedno obradivo tlo	Skladište
3	Pridraga	23/2	1.087,00	0,61	25.8.2020.	Pridraga - građevinsko	GP - građevinsko područje naselja	Skladište
4	Cvetković	1684/8	525,00	6,71	1.12.2021.	Čabdin - građevinsko	GP - građevinsko područje naselja - izgrađeno	Skladište
5	Jastrebarsko	1489/1	160,96	4,11	26.1.2021.	Jastrebarsko - mješovito 3	M1 - mješovita namjena - pretežno stambena	Skladište



Pregledna karta položaja poredbenih nekretnina

#### MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj	Cijena zakupa	Ukupna površina	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
[-]	[€/m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/m <sup>2</sup> ]
1	2,67	500,00	14.7.2021.	122,62	180,96	1,48	3,95
2	3,85	1.414,80	9.2.2022.	132,32	180,96	1,37	5,28
3	0,61	1.087,00	25.8.2020.	113,35	180,96	1,60	0,98
4	6,71	525,00	1.12.2021.	124,37	180,96	1,46	9,80
5	4,11	160,96	26.1.2021.	115,71	180,96	1,56	6,41



### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Cijena zakupa	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja	Ulazi u izračun
[-]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[%]	[-]	[-]	[-]
1	2,67	3,95	-25,25	-1,33	1,78	DA
2	3,85	5,28	-0,08	0,00	0,00	DA
3	0,61	0,98	-81,45	-4,30	18,52	NE
4	6,71	9,80	85,47	4,52	20,39	NE
5	4,11	6,41	21,31	1,13	1,27	DA

Nekretnine pod rednim brojem „3“ i „4“ isključene u iz izračuna zbog značajnog odstupanja od cijena preostalih poredbenih nekretnina, a sukladno čl. 4. st. 3. Pravilnika.

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Cijena zakupa	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja
[-]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[%]	[-]	[-]
1	2,67	3,95	3,95	-24,23	-1,26	1,60
2	3,85	5,28	5,28	1,28	0,07	0,00
5	4,11	6,41	6,41	22,95	1,20	1,43

<b>Prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>5,21</b>
Standardno odstupanje (±):	1,01
Pravilo 2 sigma (±):	2,02

Pravilo odstupanja < 30%	=> Zadovoljava
Pravilo 2 sigma	=> Zadovoljava

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačenja izvršena je provjera utjecaja neuobičajenih okolnosti za poredbene nekretnine, sukladno čl. 4. Pravilnika, pri čemu je utvrđeno standardno odstupanje u iznosu od 1,01, a prema pravilu dva-sigma od 2,02 poredbene nekretnine zadovoljavaju propisane kriterije. Prosječna cijena zakupa po kvadratnom metru za sve poredbene nekretnine utvrđena je u iznosu od 5,21 €/m<sup>2</sup>.

Slijedom svega navedenog, za tržišnu jediničnu vrijednost zakupa procjenjivane nekretnine uzima se srednja vrijednost zakupa poredbenih nekretnina koja iznosi 5,21 €/m<sup>2</sup>.

### 2.5.2. Utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti objekata

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

Gdje je:

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

M = multiplikator

Prema Prilogu 1. Pravilnika koeficijent za poslovne prostore u poslovnim građevinama za skupinu II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA visine  $\geq 2,6$  m < 5,0 m iznosi 0,50.

Odabrana je kamatna stopa za skladišne hale od 7,0 % s prilagodbom prema položaju nekretnine od 1,0 %, prema kvaliteti građevine od 1,0 % i prema gospodarskoj situaciji od 1,0 %, sve prema Prilogu 13. Pravilnika što uz održivi vijek korištenja od 50 godina prema Prilogu 14. Pravilnika iznosi 9,91.

Ukupna izmjerena neto površina objekata po svim etažama na nekretnini k.č.br. 591/3 k.o. Divoselo iznosi 5.630,40 m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površina 2.815,20 m<sup>2</sup>.

$$PG = 5,21 \text{ €/m}^2 \times 2.815,20 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mjeseci} = 176.006,30 \text{ €}$$

$$PV = 176.006,30 \text{ €} \times 9,91 = 1.744.222,43 \text{ €}$$

Ukupna izmjerena neto površina objekata po svim etažama na nekretnini k.č.br. 599/4 k.o. Divoselo iznosi 2.849,17 m<sup>2</sup>, odnosno korisne vrijednosti površina 1.424,58 m<sup>2</sup>.

$$PG = 5,21 \text{ €/m}^2 \times 1.424,58 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mjeseci} = 89.064,74 \text{ €}$$

$$PV = 89.064,74 \text{ €} \times 9,91 = 882.631,57 \text{ €}$$

## 2.6. Utvrđivanje iznosa ukupne tržišne vrijednosti nekretnina

- Nekretnina oznake k.č.br. 591/3 k.o. Divoselo

$$\text{Vrijednost objekata} = 1.744.222,43 \text{ €}$$

$$\text{Vrijednost građevinskog zemljišta} = 49.629,95 \text{ €}$$

$$\text{Ukupno} = 1.793.852,38 \text{ €}$$

- Nekretnina oznake k.č.br. 599/4 k.o. Divoselo

$$\text{Vrijednost objekata} = 882.631,57 \text{ €}$$

$$\text{Vrijednost građevinskog zemljišta} = 29.989,25 \text{ €}$$

$$\text{Ukupno} = 912.620,82 \text{ €}$$

## 2.7. Zaključak

Za predmetnu nekretninu oznake k.č.br. 591/3 utvrđuje se ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 1.793.852,38 € što zaokruženo iznosi:

**1.790.000,00 €**

(milijun i sedamsto devedeset tisuća eura)

Za predmetnu nekretninu oznake k.č.br. 599/4 utvrđuje se ukupna tržišna vrijednost u iznosu od 912.620,82 € što zaokruženo iznosi:

**913.000,00 €**

(devetsto trinaest tisuća eura)

Izradio:

**Matija Kovačić**, mag. ing. aedif.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina





### 3. FOTODOKUMENTACIJA



















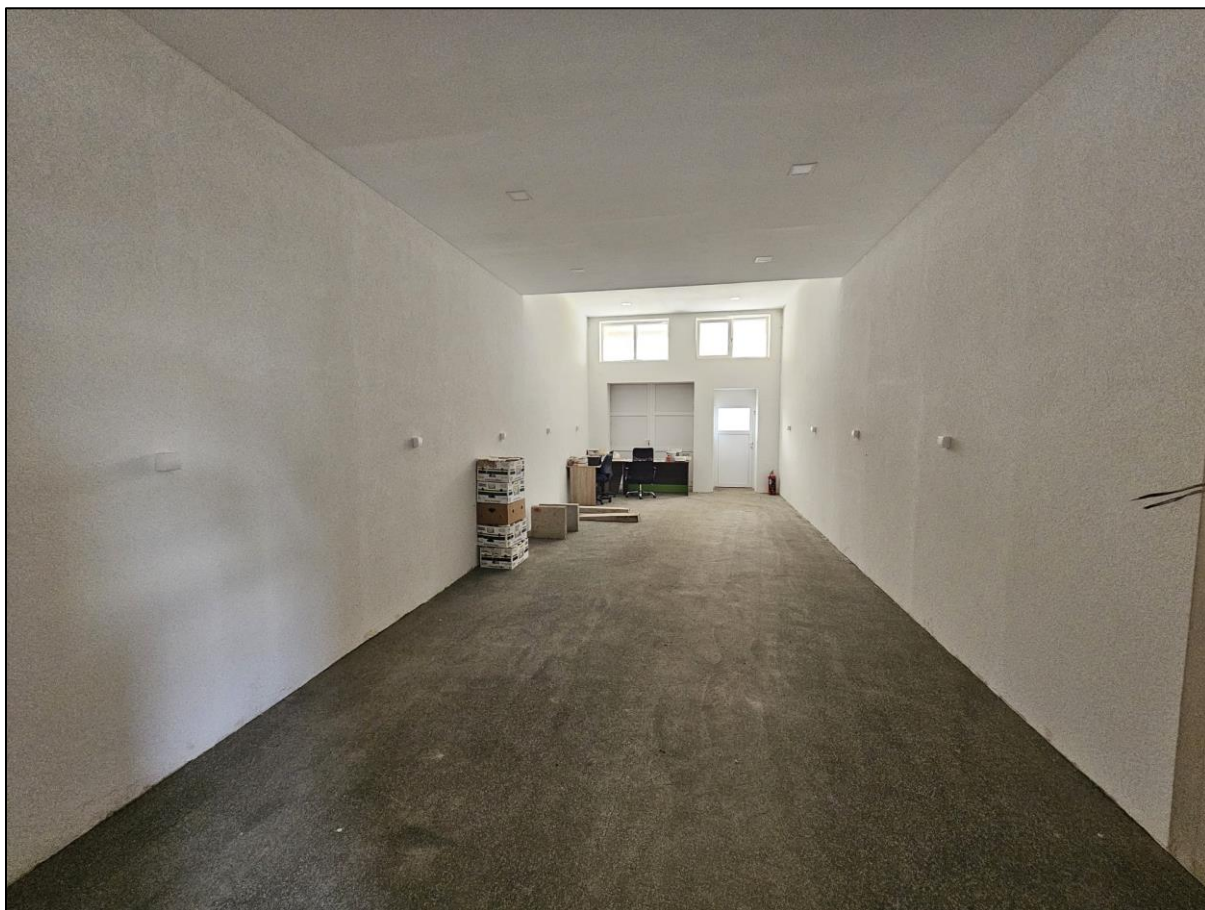




















## 4. OSTALI PRILOZI

### 4.1. Izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija)

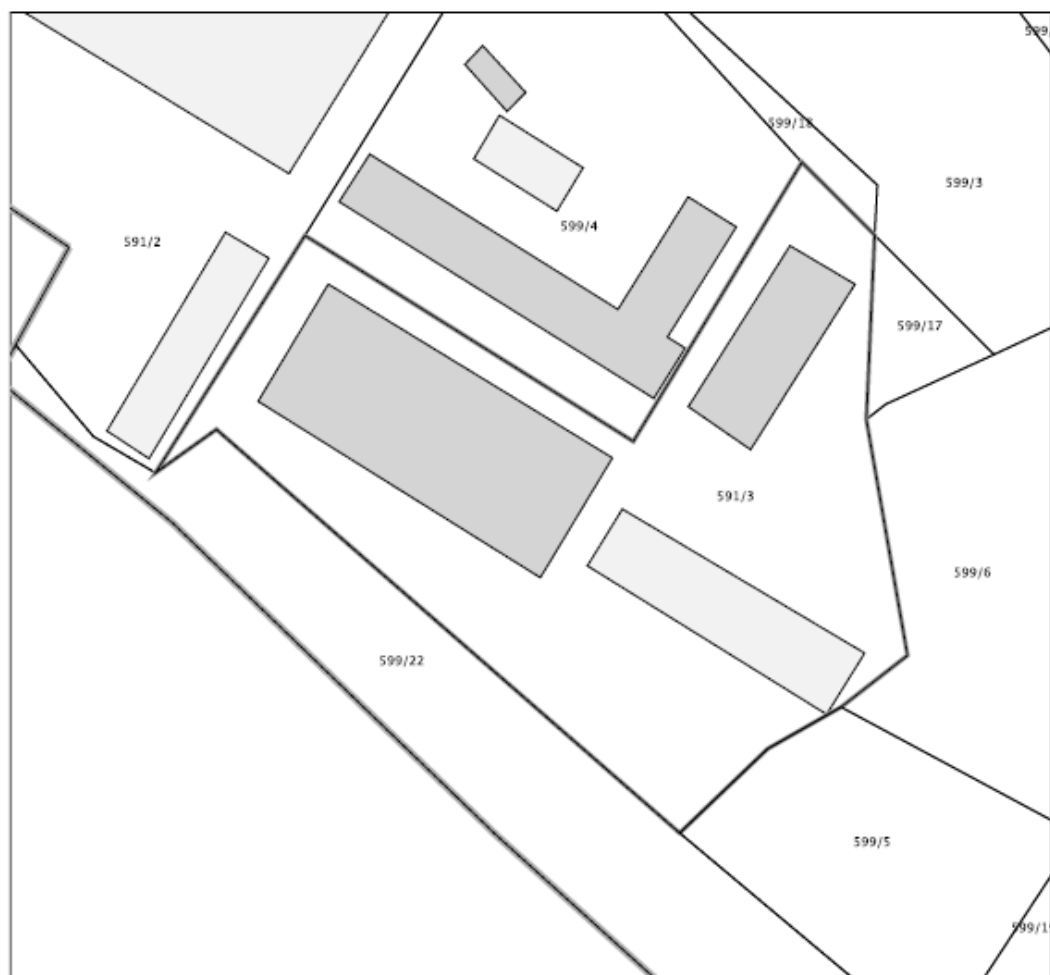


Stanje na dan: 04.10.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DIVOSELO  
k.č.br.: 591/3

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
GOSPIĆ

Stanje na dan: 04.10.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. DIVOSELO

k.č.br.: 599/4

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



4.2. e - Izvadak iz zemljišne knjige (neslužbena kopija)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 04.10.2024. 13:58

Katastarska općina: 310662, DIVOSELO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10008/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3254

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	591/3	3 ZGRADE,DVORIŠTE 3 ZGRADE DVORIŠTE	1	385 644 1341		
		UKUPNO:	1	385		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TIPOS RESURS D.O.O., OIB: 97094305062, PODRAVSKA ULICA 21, 42000 VARAŽDIN	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-4114/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ, ZELINSKA 3, ZAGREB, BROJ: OV-13191/2021 23.09.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.140.000,00 EUR (slovima: milijunstočetdesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1.140.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
	1.2 Zaprimljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-4114/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z. k. ul. 3137 k.o. Divoselo.		na 1.1
2.			





IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 310662, DIVOSELO

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3254

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.05.2024.g. pod brojem Z-8527/2024  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE ZARIMLJEN KOD OPĆINSKOG SUDA U GOSPIČU 08. SVIBNJA 2024 GODINE 08.05.2024, zabilježuje se pokrenuti ovršni postupak ovrhovoditelja Mundus Nova Projekt d.o.o. Zagreb, Požarinje 11 OIB: 22975947308 protiv ovršenika Tipos resurs d.o.o., OIB: 97094305062, Podravska ulica 21, 42000 Varaždin.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 14.05.2024.g. pod brojem Z-8921/2024  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U GOSPIČU, BROJ OVR-128/2024-4 14.05.2024, ovrhovoditelja Mundus nova projekt d.o.o. Zagreb, Požarinje 11 protiv ovršenika Tipos Resurs d.o.o. Varaždin, Podravska ulica 21.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.05.2024.g. pod brojem Z-10008/2024  ZABILJEŽBA, OVRHA, OSTALO 29.05.2024, ZK-3137-KO-DIVOSELO1 29.05.2024, ZK-3254-KO-DIVOSELO1 29.05.2024, PUNOMOĆ_OVRHA_GS 29.05.2024, MUNDUS NOVA PROJEKT D.O.O._PONUDA_HAMBURGER 29.05.2024, BZP-12881-KO-VARAZDIN_POVIJESNI 29.05.2024, MUNDUS NOVA PROJEKT D.O.O._PONUDA_3KF 29.05.2024, TIPOS - OTKAZ UGOVORA IZ 2015 29.05.2024, OBAVIJEST_DRŽAVNI INSPEKTORAT 24.02.2024. 29.05.2024, UGOVOR O ZAKUPU 2015 29.05.2024, LMZ0224052856299613 29.05.2024, RJEŠENJE 29.05.2024, po ovrhovoditelju Mundus nova projekt OIB:22975947308.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GOSPIĆ  
Stanje na dan: 04.10.2024. 13:58

Katastarska općina: 310662, DIVOSELO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10008/2024  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3137

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	599/4	TRI ZGRADE I DVORIŠTE TRI ZGRADE DVORIŠTE		1200 269 931		
		UKUPNO:		1200		

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TIPOS RESURS D.O.O., OIB: 97094305062, PODRAVSKA ULICA 21, 42000 VARAŽDIN	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-4114/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU BRANKU JAKIĆ, ZELINSKA 3, ZAGREB, BROJ: OV-13191/2021 23.09.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.140.000,00 EUR (slovima: milijunstočetdesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	1.140.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	1.2 Zaprmljeno 29.09.2021.g. pod brojem Z-4114/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z. k. ul. 3254 k.o. Divoselo.		na 1.1
2.			



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 310662, DIVOSELO

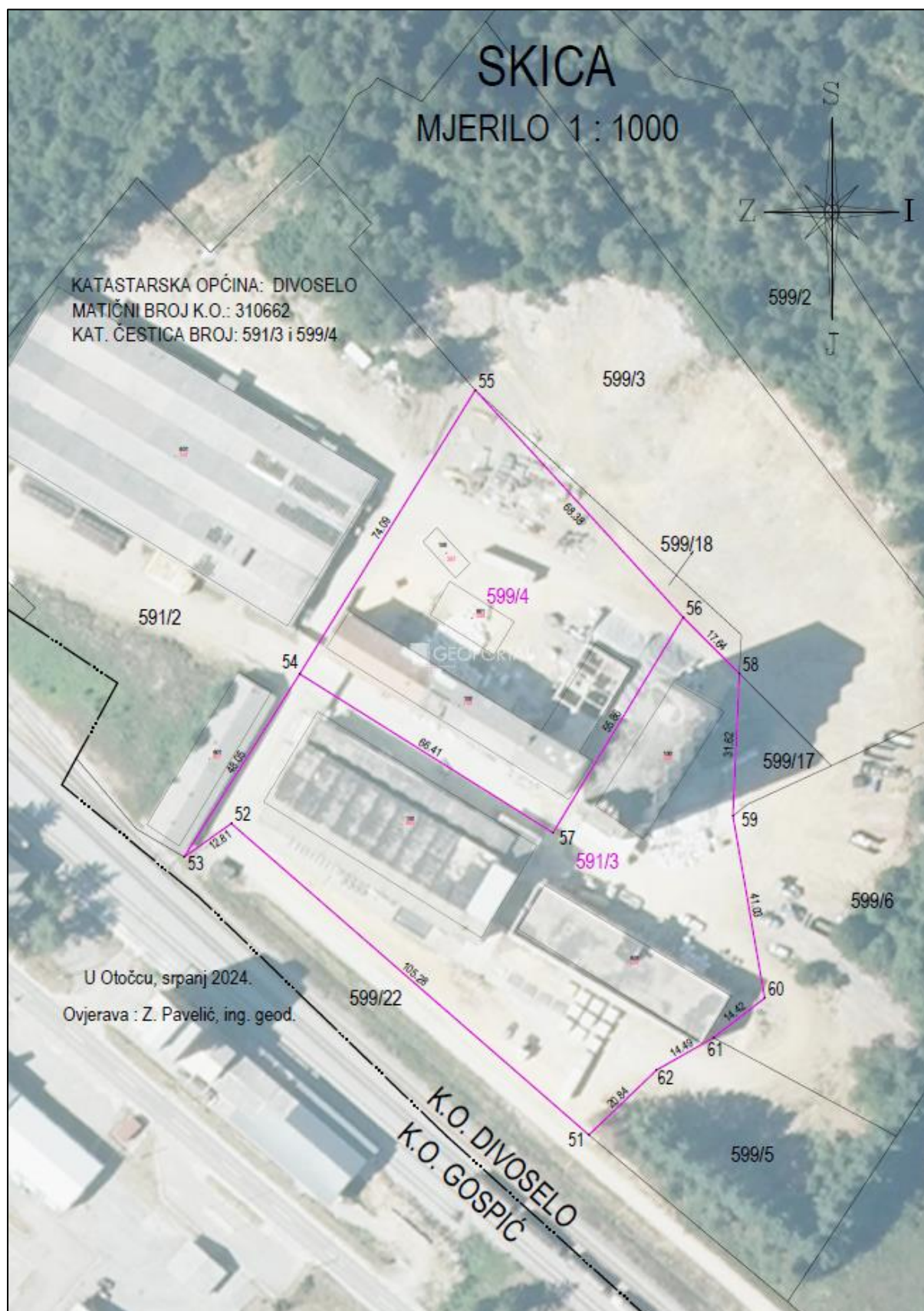
Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3137

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.05.2024.g. pod brojem Z-8527/2024  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PUNOMOĆ 06.05.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE ZARIMLJEN KOD OPĆINSKOG SUDA U GOSPČU 08. SVIBNJA 2024 GODINE 08.05.2024, zabilježuje se pokrenuti ovršni postupak ovrhovoditelja Mundus Nova Projekt d.o.o. Zagreb, Požarinje 11 OIB: 22975947308 protiv ovršenika Tipos resurs d.o.o., OIB: 97094305062, Podravska ulica 21, 42000 Varaždin.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 14.05.2024.g. pod brojem Z-8921/2024  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U GOSPČU, BROJ OVR-128/2024-4 14.05.2024, ovrhovoditelja mundus nova projekt d.o.o. Zagreb, Požarinje 11 protiv ovršenika Tipos Resurs d.o.o. Varaždin, Podravska ulica 21.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 29.05.2024.g. pod brojem Z-10008/2024  ZABILJEŽBA, OVRHA, OSTALO 29.05.2024, ZK-3137-KO-DIVOSELO1 29.05.2024, ZK-3254-KO-DIVOSELO1 29.05.2024, PUNOMOĆ_OVRHA_GS 29.05.2024, MUNDUS NOVA PROJEKT D.O.O._PONUDA_HAMBURGER 29.05.2024, BZP-12881-KO-VARAZDIN_POVIJESNI 29.05.2024, MUNDUS NOVA PROJEKT D.O.O._PONUDA_3KF 29.05.2024, TIPOS - OTKAZ UGOVORA IZ 2015 29.05.2024, OBAVIJEST_DRŽAVNI INSPEKTORAT 24.02.2024. 29.05.2024, UGOVOR O ZAKUPU_2015 29.05.2024, LMZ0224052856299613 29.05.2024, RJEŠENJE 29.05.2024, po ovrhovoditelju Mundus nova projekt OIB:22975947308.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2024.

#### 4.3. Geodetska skica





#### 4.4. Preklop na prostorni plan

