MT-PROCJENE d.o.o.
Bjelovar, Prilaz A. Hebranga 17, OIB 48638824035
IBAN: HR78 2402006 1100863943 • HR73 2360000 1102666053
tel.: 043 22 60 60 • fax.: 043 22 60 61 • mob.: 098 675 893
www.mt-nekretnine.hr • procjene@mt-nekretnine.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ: 100-2026





Vrsta nekretnine:	STAMBENA ZGRADA zajedno sa zemljištem
Lokacija nekretnine:	Lipik, Ulica Ante Starčevića 31
Naručitelj procjene:	Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Daruvaru, Daruvar, Stjepana Radića 27, Ovr-1531/2026
Ovrhovoditelj:	Privredna banka Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732
Ovršenici:	Tihomir Vaniček, Daruvar, Trg dr. Franje Tuđmana 4/19, OIB: 03361191475 i Sandra Anić, Lipik, Školska ulica 28, OIB: 78461056543
Podaci o nekretnini:	k.o. Lipik, z.k.ul. 766, z.k.č.br. 367
Svrha:	sudski postupak – predmet broj Ovr-1531/2026

Dan vrednovanja procjene:	21.09.2026.
Dan kakvoće nekretnine:	21.09.2026.
Izradio:	MT-PROCJENE d.o.o.
	Mario Turković, dipl.inf.
	stalni sudski procjenitelj
	za procjene nekretnina

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA PROCJENU NEKRETNINA
Mario Turković
dipl. informatičar
Bjelovar
Marina Getaldića 5

Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-406/2022-3
Bjelovar, 14. studenog 2022.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 31. st. 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.), te čl. 12. st. 1. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ broj 64/98., 88/08., 28/13. i 21/22.), donosi

R J E Š E NJ E

Mario Turković, dipl. informatičar, rođ. 11. veljače 1980. u Bjelovaru, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Bjelovaru, Marina Getaldića 5, OIB: 03849973983 ponovno se imenuje stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

1. Mario Turković, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina.

2. Zahtjev je osnovan.

3. U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim procjeniteljem za procjenu nekretnina utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. st. 1. toč. 2. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima:

- da je zdravstveno sposoban za obavljanje poslova stalnog sudskog procjenitelja, što je vidljivo iz liječničke potvrde od 8. studenog 2022.
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa i uprave RH.

4. Zahtjevu je priložio popis predmeta u kojim je obavio procjene nekretnina iz prethodnog mandata.

5. S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim procjeniteljem navedene u čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
Goran Milaković

Dokument je elektronički potpisan:
Goran Milaković
Vrijeme potpisivanja:
14-11-2022
08:54:35

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
2.5.4.97=#0C1156415448522D323633343630373633383 5
OU=Signature
S=Milaković
G=Goran
CN=Goran Milaković

PRAVNA POUKA
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pisanim putem u dva primjerka putem Županijskog suda u Bjelovaru, ureda predsjednika suda.

DNA
1. Mario Turković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH
3. Općinski sud u Bjelovaru
4. Općinski sud u Virovitici

Broj zapisa: **eb314-ba051**

Kontrolni broj: **0cb0a-a9e87-5cf20**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Goran Milaković, O=ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Bjelovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

SADRŽAJ

1. PRIJEDLOG, ZADATAK I SVRHA PROCJENE 5

2. LOKACIJA 6

2.1. MAKROLOKACIJA 6

2.2. MIKROLOKACIJA 7

3. IDENTIFIKACIJA 8

3.1. VLASNIŠTVO, PRAVA I OBVEZE 8

3.2. OPIS ZATEČENOG STANJA 8

3.4. TEHNIČKI OPIS STAMBENE ZGRADE 10

3.5. ISKAZ POVRŠINA 13

4. ODABIR METODE I PRIMJENJENI PROPISI 14

5. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 16

5.1. ANALIZA I OBRADA PODATAKA PROCJENJIVANOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 16

5.2. POREDBENA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA 18

5.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM 20

6. TROŠKOVNA METODA 22

7. ZAKLJUČAK 26

8. PRILOZI 27

1. PRIJEDLOG, ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Temeljem zahtjeva naručitelja, zatražena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina u Lipiku, Ulica Ante Starčevića 31.

Predmet procjene su nekretnine upisane u Zemljišnim knjigama Zemljišno knjižnog odjela Pakrac, Općinski sud u Bjelovaru:

k.o. Lipik, z.k.ul. 766, z.k.č.br. 367

Zadatak ove procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, na temelju prikupljenih podataka od naručitelja, osobno prikupljenih podataka i očevidom na licu mjesta, dok je svrha izrade procjene sudski postupak – ovršni postupak broj Ovr-1531/2026.

Procjena se izrađuje uvidom u zemljišnoknjižni izvadak preuzet s www.e-izvadak.pravosudje.hr, te Posjedovni list i Izvod iz katastarskog plana, koji su preuzeti s www.katastar.hr, u prilogu se nalaze primjerci istih.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnina određen je 21.09.2026. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

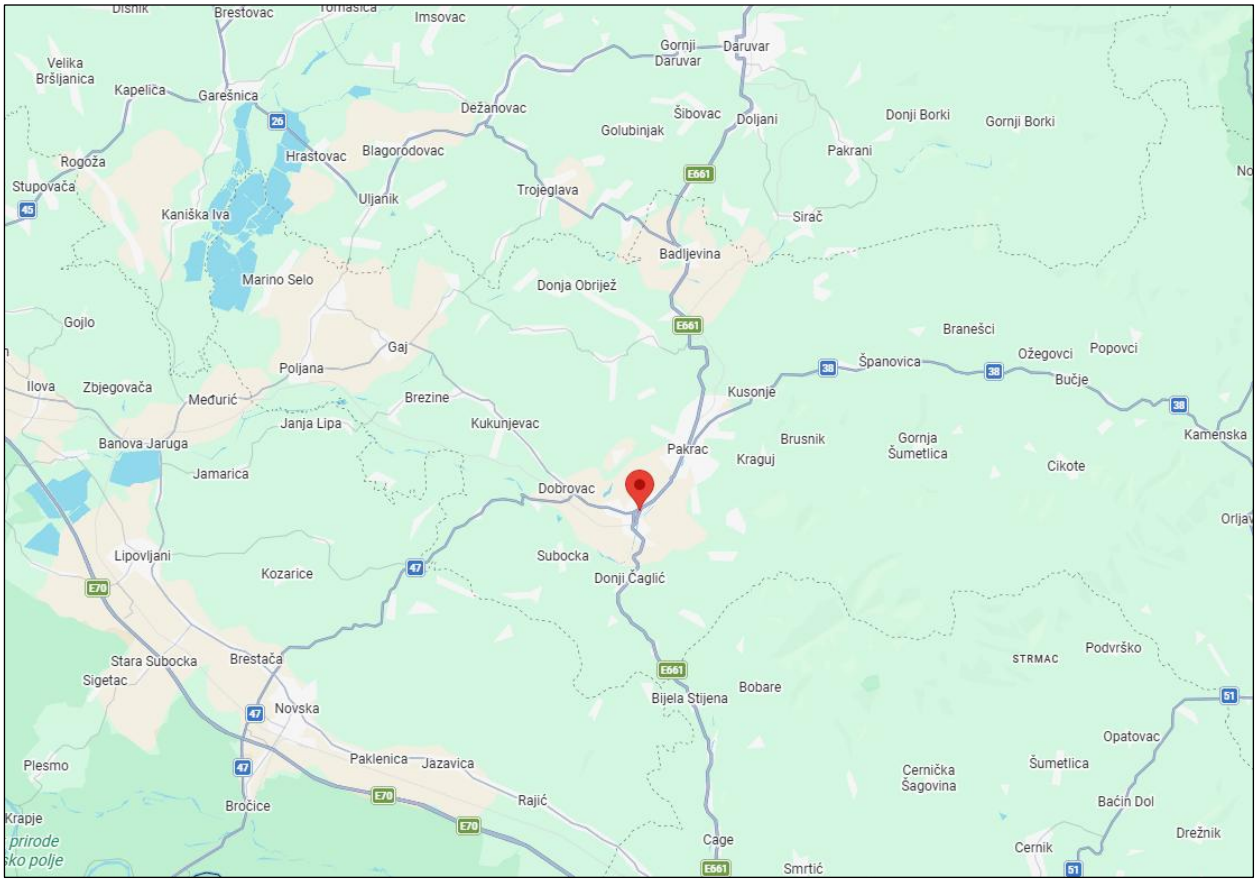
U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Indeks cijena nekretnina (za predmetno područje) na dan procjene prema Državnom zavodu za statistiku Republike Hrvatske iznosi 109,77. Obzirom da Državni zavod za statistiku ne objavljuje indeksne nizove (bazne indekse) kojim se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina za građevinska zemljišta, za međuvremensko izjednačenje koristio sam Indekse cijena stambenih objekata.

2. LOKACIJA

2.1. Makrolokacija

Procjenjivane nekretnine nalaze se u zapadnom dijelu Požeško – slavonske županije, koja je svrstana u II. skupinu razvijenosti (indeks razvijenosti 93,947). Prema popisu stanovništva 2011. godine je imala 78.034 stanovnika, dok je 2021. godine imala 64.084 stanovnika, relativno loše demografske pokazatelje (negativnu prirodnu promjenu broja stanovnika i negativan migracijski saldo, negativan ukupni saldo, stanovništvo u dubokoj starosti (indeks starenja 99,2), relativno veliki broj napuštenih i privremeno nenastanjenih objekata…



2.2. Mikrolokacija

Procjenjivane nekretnine nalaze se na području Grada Lipika koji je razvrstan u 3. skupinu razvijenosti (indeks razvijenosti 97,719). Prema popisu stanovništva 2011. godine Grad Lipik je imao 6.170 stanovnika, a 2021. godine je imao 5.127 stanovnika, relativno loše demografske pokazatelje (negativnu prirodnu promjenu broja stanovnika i negativan migracijski saldo, negativni ukupni saldo, staro stanovništvo (indeks starenja 130,40), relativno manji broj napuštenih zgrada…

Lokacija procjenjivane nekretnine nalaze se u Lipiku, Ulica Ante Starčevića 31.

Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa svim mjesnim prometnicama.

Prema položajnim pogodnostima i po komunalnoj opremljenosti, predmetna katastarska čestica nalazi se u zoni koja je potpuno komunalno opremljena (pristupna asfaltirana prometnica, priključak na mrežu za opskrbu električnom energijom, opskrba vodom, odvodnja otpadnih voda, plin, i TK priključak).

Lokaciju karakterizira neznatna izloženost utjecajima buke i nizak utjecaj zagađenosti zraka.



3. IDENTIFIKACIJA

3.1. Vlasništvo, prava i obveze

Kao dokaz vlasništva nad predmetnim nekretninama predočen je verificirani e-Izvadak iz BZP-a (vidi u prilogu) od 21.09.2026. godine, Zemljišno-knjižni odjel Pakrac, Općinskog suda u Bjelovaru:
k.o. Lipik, z.k.ul. 766, z.k.č.br. 367
suvlasnici: Vaniček Tihomir Želimirov, Daruvar, Trg dr. Franje Tuđmana 4/19 (1/2 dijela) i Majstorović Sandra Zdenkova, JMBG: 0506983317201, Lipik, Školska ulica 28.

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava, tereti i obveze (vidljivo u e-Izvatku iz BZP-a u prilogu).

3.2. Opis zatečenog stanja

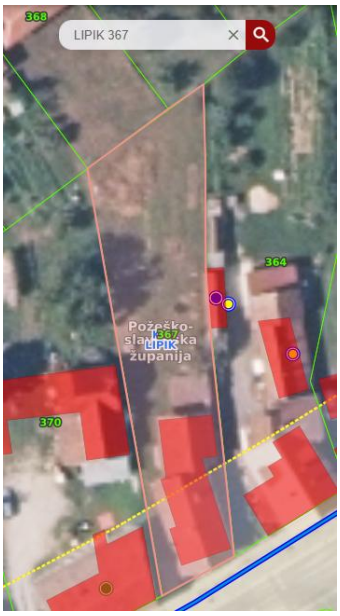
U Područnom uredu za katastar Požega, Odjel za katastar nekretnina Pakrac, izvršio sam identifikaciju i kontrolu zemljišno knjižne i katastarske čestice, te ustanovio da oznakom, nomenklaturom i površinom odgovaraju jedna drugoj.
Nakon identifikacije te uz pomoć https://geoportal.dgu.hr/ i www.katastar.hr te očevida na licu mjesta identificirao sam predmetnu katastarsku česticu, koja je vrlo jasno vidljiva u naravi, te mi je ista pokazana od strane suvlasnika nekretnine.

Prema preklapanju navedenog prostornog plana i katastarskog plana te prema izmjeri na https://geoportal.dgu.hr/ i bazi e-Nekretnine, vidljivo je da se katastarska čestica 367, k.o. Lipik u cijelosti nalazi unutar granica građevinskog područja.

Katastarsku česticu 367, k.o. Lipik sam prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina svrstao u 1. kategoriju zemljišta.

Na katastarskoj čestici 367, k.o. Lipik sagrađena je stambena zgrada sa pomoćnim dijelom (garažom).

Prema Informacijskom sustavu prostornog uređenja za predmetnu nekretninu nema evidentiranih dozvola, što je vidljivo iz slijedeće skice:



U proračun vrijednosti nekretnina uzimam površine stambene zgrade izmjerene na licu mjesta, te površine korigirane s odgovarajućim koeficijentima prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Stambena zgrada ima neposredan pristup na javno prometnu površinu k.č.br. 2161 k.o. Lipik.

3.4. Tehnički opis stambene zgrade

Osnovni podaci

Godina gradnje:	≈1995.
Godina adaptacije:	-
Katnost građevine:	priz
Namjena:	stambena
Održavanje:	loše
Opći dojam:	loš

Konstrukcija

Temelji:	beton
Nosiva konstrukcija:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	drveno dvostrešno, pokrov crijep
Pregradni zidovi:	opeka
Vanjski otvori:	manjim dijelom ugrađeni drveni
Pročelja:	djelomično ožbukano
Limarija:	izvedena

Unutarnja obrada

Podovi:	keramičke pločice, parket, beton
Zidovi:	ožbukani i oličeni bojama, keramika u kupaonici
Stropovi:	ožbukani i oličeni bojama
Unutarnja stolarija:	nema
Oprema:	-
Grijanje:	-
Klimatizacija:	ne

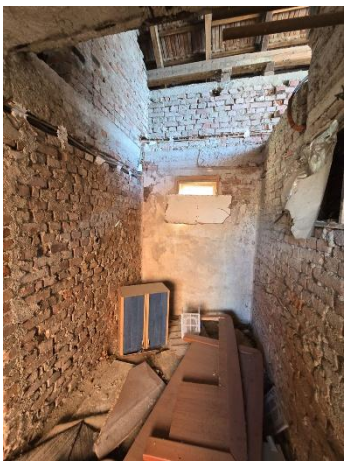
Instalacije, priključak na:

NN mrežu:	ne
Vodoopskrba:	ne
Odvodnja:	ne
Plin:	ne
Telefon:	ne






















3.5. Iskaz površina

Korisna vrijednost površina, bruto površina i bruto volumen stambene zgrade

STAMBENA ZGRADA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m^2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m^2)
PRIZEMLJE				
Ulaz	2,62	1,57	1,00	1,57
Hodnik	2,62	9,01	1,00	9,01
Soba 1	2,62	20,66	1,00	20,66
Soba 2	2,62	15,55	1,00	15,55
Hodnik	2,62	1,49	1,00	1,49
Kupaona	2,62	3,65	1,00	3,65
Kuhinja i dnevni boravak	2,62	22,47	1,00	22,47
Prostor 1	2,56	49,48	1,00	49,48
Garaža		14,45	0,35	5,06
UKUPNO		**138,33**		**128,94**

SAŽETAK		KVP (m^2)	BGP (m^2)	BV (m^3)
STAMBENA ZGRADA		128,94	154,73	433,23
SVEUKUPNO:		**128,94**	**154,73**	**433,23**

4. ODABIR METODE I PRIMJENJENI PROPISI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od naručitelja, osobno prikupljenih podataka, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Uvidom i analizom Zbirke kupoprodajnih cijena, baze e-Nekretnine, utvrdio sam da na području grada nije bilo sličnih stambenih zgrada koja su bila predmet kupoprodaji. Također sam utvrdio da podaci nisu evaluirani, odnosno da je dio kupoprodaja evidentiran kao različite nekretnine te iz tog razloga nisam mogao odabrati poredbenu metodu. S obzirom da se radi o specifičnoj vrsti nekretnine (procjena stambene zgrade lošije uređenosti i izgrađenosti) za izračun tržišne vrijednosti nekretnina odabrao sam Troškovnu metodu (za građevinsko zemljište koristio sam Poredbenu metodu), koristeći koeficijent prilagodbe tržištu objavljen od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine; a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, prostornih planovi, literatura te ostala prikupljena i dobivena dokumentacija:

Propisi:
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020, 12/2024)
- 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 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98,137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 108/17, 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 155/25)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24, 155/25)

Prostorni planovi:
- IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Lipika – građevinsko područje Lipika (Službeni glasnik Grada Lipika broj 9/22)

Literatura:
- Tkalec M., Vizek M., Žilić I., (2018.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017., Ekonomski institut Zagreb
- Rašić I., Slijepčević S., Stojčić N. i Vizek M., (2021.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ekonomski institut Zagreb
- Rašić I., Slijepčević S., Stojčić N. i Vizek M., (2022.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ekonomski institut Zagreb
- Rašić I., Slijepčević S., Stojčić N. i Vizek M., (2023.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ekonomski institut Zagreb
- Rašić I., Slijepčević S., Stojčić N. i Vizek M., (2024.): Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut Zagreb
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb (2026.): Indeksi cijena stambenih nekretnina

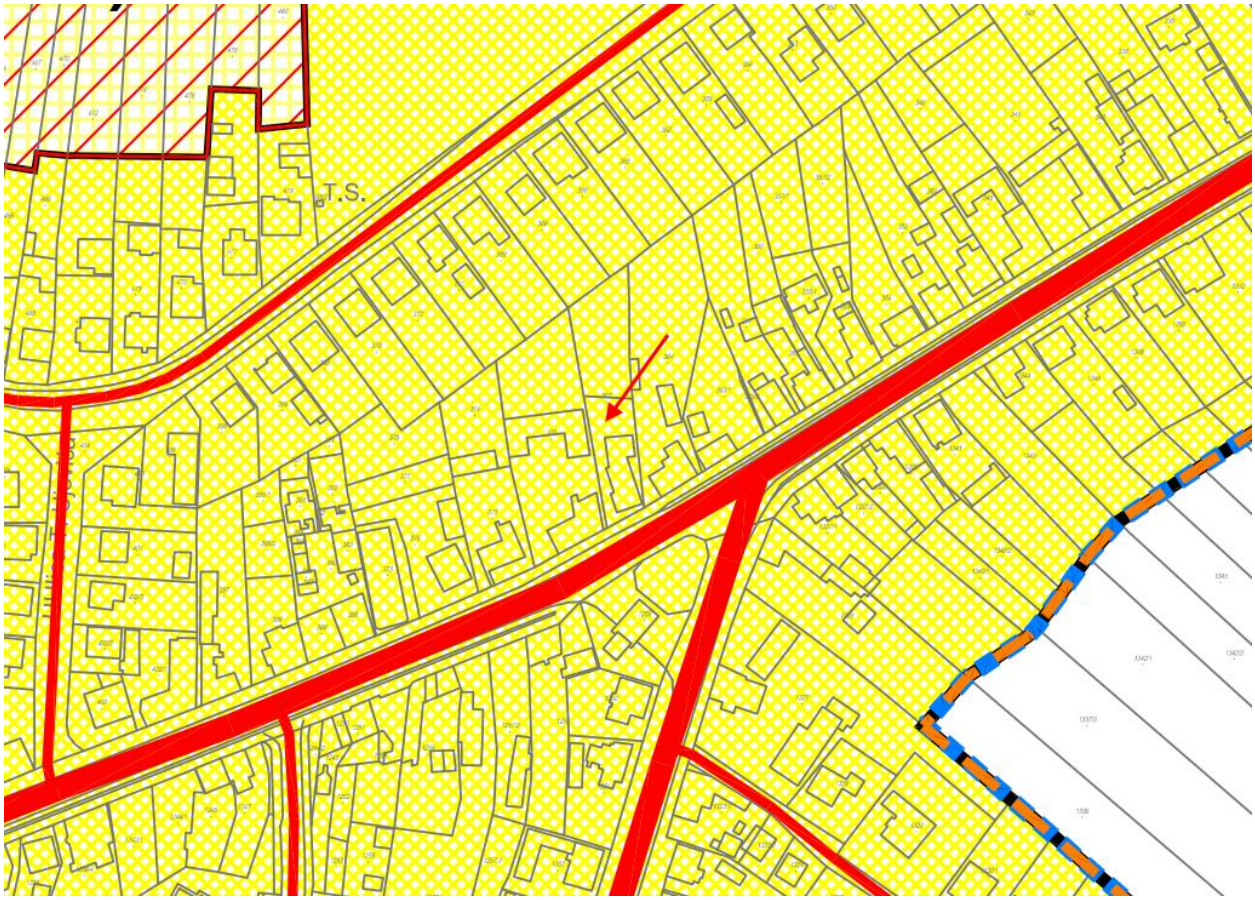
- Uhlir Ž., Majčica B., (2016): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb

Ostalo:
- Informacijski sustav tržišta nekretnina e-Nekretnine
- e-Izvadak iz BZP-a, e-Izvadak iz katastarskog plana
- Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023. godine i dr.

5. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

5.1. Analiza i obrada podataka procjenjivanog građevinskog zemljišta

Prema IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Lipika – građevinsko područje Lipika (Službeni glasnik Grada Lipika broj 9/22), katastarska čestica 367, k.o. Lipik nalazi se u cijelosti unutar granica građevinskog područja, što je vidljivo prema slijedećem kartografskom prikazu:



GRANICE

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GP)

GP NASELJA - IZGRAĐENI DIO

GP NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO

GROBLJE

NEUREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE

IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA – IZGRAĐENI DIO

GOSPODARSKA NAMJENA – NEIZGRAĐENI DIO

ZNANSTVENO - OBRAZOVNO - POSLOVNA I TURISTIČKO - REKREACIJSKA NAMJENA – IZGRAĐENI DIO

ZNANSTVENO - OBRAZOVNO - POSLOVNA I TURISTIČKO - REKREACIJSKA NAMJENA – NEIZGRAĐENI DIO

VODNE POVRŠINE - JEZERO/MIKROAKUMULACIJA "RAMINAC"

Županija: POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA **Grad:** LIPIK	
Naziv prostornog plana: **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA LIPIKA** **IV. Izmjene i dopune**	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE **LIPIK** GOSPODARSKA ZONA "LIPIK I" GOSPODARSKA ZONA "LIPIK II" GOSPODARSKA ZONA "LIPIK IV" TURISTIČKO - REKREACIJSKO - GOSPODARSKEA ZONA "ERGELA" ZNANSTVENO - OBRAZOVNO - POSLOVNA I TURISTIČKO - REKREACIJSKA ZONA "RAMINAC"	
Broj kartografskog prikaza: **4.18.**	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Osnova za izradu plana: Odluka Gradskog vijeća o izradi **IV.** Izmjene i dopune PPUG Lipika ("Službeni glasnik Grada Lipika", br. 4/20 i 1/21)	Odluka Gradskog vijeća o donošenju **IV.** Izmjene i dopune PPUG Lipika ("Službeni glasnik Grada Lipika", br. 9/22)
Javna rasprava (datum objave): **01. travnja 2022 god.**	Javni uvid: od: **08. travnja 2022.god.** do: **22. travnja 2022. god.**
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: **Irena Tutić**, mag.iur.
Sukladno članku 107. stavku 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), **ne pribavlja se mišljenje Zavoda za prostorno uređenje o prostornom planu,** jer je Zavod za prostorno uređenje Požeško-slavonske županije stručni izrađivač Plana.	
Pravna osoba koja je izradila Plan: **ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE POŽEŠKO SLAVONSKE ŽUPANIJE** Županijska 7, 34000 POŽEGA	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M.P.	Odgovorna osoba: Ravnatelj Zavoda: **Mladenko Soldo**, mag.ing.aedif.

Uvidom u bazu e-Nekretnine ustanovio sam da postoje na širem predmetnom području evidentirana građevinska zemljišta sličnih karakteristika koja su bila predmet kupoprodaje. Nakon odabrana četiri poredbena zemljišta, iste sam detaljno analizirao:

- izvršio uvid u katastarski plan,
- provjerio vlasništvo i terete,
- izvršio urbanističku identifikaciju,
- pokušao prepoznati neuobičajene okolnosti,…
- provjerio razinu buke i onečišćenja zraka,…

Analizom sam utvrdio da:

- se nalaze u zonama stambene/mješovite namjene,
- su sve poredbene nekretnine veličinom dovoljno slične procjenjivanoj,
- locirane na približnim mikrolokacijama,
- je oblik poredbenih nekretnina sličan predmetnima,
- nije bilo izgrađenih objekata,
- je utjecaj buke poredbene nekretnine neznatan,
- je zagađenja zraka svih poredbenih nekretnina nisko,

odnosno da su stvarno dovoljno poredbena zemljišta slična predmetnima (interkvalitativno izjednačenje je manje od 40%, a odstupanje od prosječne vrijednosti od 30%).

U proračunu sam koristio uobičajeni koeficijent iskoristivosti (a ne maksimalni) kojeg sam izračunao uzimajući nekoliko katastarskih čestica s područja poredbenih i predmetne nekretnine (kis=0,50).

5.2. Poredbena građevinska zemljišta

Poredbeno zemljište 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2234137
Datum pregleda	1.10.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5452799
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.12.2024
Površina u prometu	658,00
Vrijednost nekretnine (KN)	41.439,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.500,00
Datum ugovora	19.06.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAKRAC - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Odnosi se na sve poredbene nekretnine:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GP)

- GP NASELJA - IZGRAĐENI DIO
- GP NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO
- GROBLJE - IZGRAĐENI DIO
- GROBLJE - NEIZGRAĐENI DIO
- GOSPODARSKA NAMJENA – IZGRAĐENI DIO
- GOSPODARSKA NAMJENA – NEIZGRAĐENI DIO
- ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA – IZGRAĐENI DIO
- ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA – NEIZGRAĐENI DIO
- NEUREĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE



Županija: POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
Grad: PAKRAC

Naziv prostornog plana:
PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PAKRACA
Izmjene i dopune

Naziv kartografskog prikaza:
GRAĐEVINSKA PODRUČJA
PAKRAC
GOSPODARSKE ZONE "PAKRAC 1" I "PAKRAC 5"

Broj kartografskog prikaza: 4.27.
Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000

Osnova za izradu Plana: Odluka Gradskog vijeća o izradi Izmjena i dopuna PPUG Pakraca („Službeni glasnik Grada Pakraca", br. 02/20)
Odluka Gradskog vijeća o donošenju Izmjena i dopuna PPUG Pakraca („Službeni glasnik Grada Pakraca", br. 8/21)

Javna rasprava (datum objave): 25. 02. 2021. god.
Javni uvid održan: od: 04. 03. 2021. god. do: 19. 03. 2021. god.

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Marija Čar,bacc.ing.aedif.

Sukladno članku 107. stavku 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), ne pribavlja se mišljenje Zavoda za prostorno uređenje o prostornom planu, jer je Zavod za prostorno uređenje Požeško-slavonske županije stručni izrađivač Plana.

Pravna osoba koja je izradila Plan:
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE POŽEŠKO SLAVONSKE ŽUPANIJE
Županijska 7, 34000 POŽEGA

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:
Odgovorna osoba: Ravnatelj Zavoda: Mladenko Šoldo, mag.ing.aedif.

Poredbeno zemljište 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

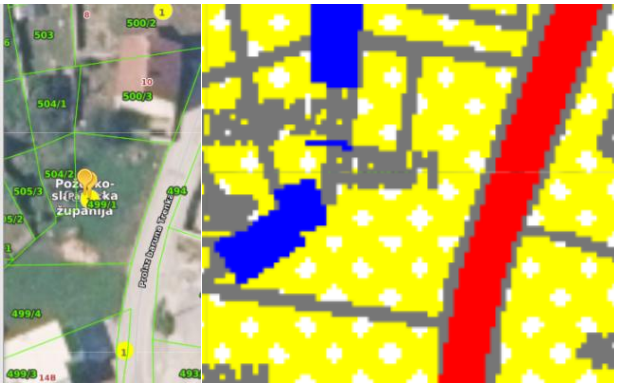
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2557701
Datum pregleda	1.10.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5835613
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.08.2026
Površina u prometu	809,25
Vrijednost nekretnine (KN)	60.200,66
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.990,00
Datum ugovora	02.07.2026
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAKRAC - STAMBENO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Poredbeno zemljište 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2496807
Datum pregleda	1.10.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5758513
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2026
Površina u prometu	674,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	04.04.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAKRAC - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Poredbeno zemljište 4

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2503775
Datum pregleda	1.10.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5766697
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.04.2026
Površina u prometu	816,44
Vrijednost nekretnine (KN)	90.414,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.000,00
Datum ugovora	04.03.2026
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oslobađanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PAKRAC - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA





5.3. Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

Tablica 1. ANALIZA POREDBENIH GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA,
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

			POREDBENE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE							
ULAZNI PODACI - POREDBENE NEKRETNINE (UN)	OBILJEŽJA NEKRETNINE	PREDMETNE NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	ADRESA	Lipik, Ulica Ante Starčevića 31	Pakrac, Frankopanska ulica	Pakrac, Ulica 105. brigade	Pakrac, Prolaz baruna Trenka	Pakrac, Prolaz baruna Trenka				
	K.Č.BR (Z.K.Č.BR.)	367	2410/62	1611/3	499/1, 499/4	469				
	K.O.	Lipik	Pakrac	Pakrac	Pakrac	Pakrac				
	VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište				
	UKUPNO KUPOPRODAJNA CIJENA (€)		5.500,00 €	7.990,00 €	10.000,00 €	12.000,00 €				
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m2)	976	658	809	674	816				
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)	-	8,359 €/m2	9,873 €/m2	14,837 €/m2	14,698 €/m2				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.06.2024.	02.07.2026.	04.04.2025.	04.03.2026.				
	NAMJENA ZEMLJIŠTA	Građevinsko (M)	Građevinsko (M)	Građevinsko (M)	Građevinsko (M)	Građevinsko (M)				
	IZVOR PREUZETIH PODATAKA e-NEKRETNINE		ID ZKC: 2234137	ID ZKC: 2557701	ID ZKC: 2496807	ID ZKC: 2503775				
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI									
	Ulazni podatak									
	Odabrana vrijednost	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5				
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija				
	CJENOVNI BLOK									
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	109,77	82,71	109,77	97,90	109,77				
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,33	1,00	1,12	1,00				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50				
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00				
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija				
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%				
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00				
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		**11,09 €/m2**	**9,87 €/m2**	**16,64 €/m2**	**14,70 €/m2**				
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**		**13,075 €/m2**							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-1,98 €/m2	-3,20 €/m2	3,56 €/m2	1,62 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-15,16%	-24,49%	27,23%	12,41%				
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA				
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		11,09 €/m2	9,87 €/m2	16,64 €/m2	14,70 €/m2				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		3,93	10,25	12,68	2,63				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		29,49		STANDARDNA DEVIJACIJA		3,14	23,98%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	6,27
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**13,075 €/m2**							

Tablica 2. KOREKCIJA VRIJEDNOSTI REZULTATA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			
Prosječna cijena građevinskog zemljišta		13,075	€/m2
Ukupna površina građevinskog zemljišta		976,00	m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**12.761,20**	**€**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
POLOŽAJNA OBILJEŽJA			
Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa		0,00	€
Trošak ishođenja Uporabne dozvole		0,00	€
Lokacija		0,00	€
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		**0,00**	**€**
ODBICI			
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	
UKUPNO ODBICI		**0,00**	**€**
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**	
Teret služnosti	Nema	0,00	€
Troškovi rušenja, odvoza	Nema	0,00	€
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00**	**€**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**12.761,20**	**€**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**13,075**	**€/m2**
ZAOKRUŽENO		**12.800,00**	**€**

6. TROŠKOVNA METODA

Prilikom utvrđivanja nove građevinske vrijednosti koristio sam izračun zamjenskih troškova, a analizu troškova sam proveo rastavljanjem zgrada na grupe elemenata i radova. Za utvrđivanje normalnih troškova gradnje koristio sam Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji", (III. kvartal 2026), za cijene građenja tipske građevine V-A.2.a Osijek. Iste sam prilagodio stvarno izvedenim radovima za predmetne nekretnine, te međuvremensko izjednačio u izračunu troškovne metode. Cijena građenja za stambenu zgradu iznosi:

Red.br.	Vrsta radova	Ukupno	Ukupno (€/m2)	Korigirano (€/m2)
1.	Zemljani radovi	2,37%	53,75	53,75
2.	Konstrukcija I faza	45,28%	1026,90	770,18
3.	Konstrukcija II faza	23,87%	541,35	324,81
4.	Završni radovi	7,50%	170,09	85,05
5.	Elektroinstalacije	6,06%	137,43	27,48
6.	Vodovod i kanalizacija	4,59%	104,10	0,00
7.	Strojarske instalacije	10,33%	234,27	0,00
8.	Ostalo	0,00%	0,00	0,00
		100,00%		
	SVEUKUPNO:	**2.267,89 €**	**2.267,89**	**1.261,27**

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina ((NN 105/15), Prilog 9.) odabran je održivi vijek korištenja zgrada, na period od 80 godina – OVK.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilog 10.), procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK), odnosno FK matrice:

FK matrica			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/ osigurana	• vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/ osigurana	• loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu					

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)			
GODINA PROCJENE	2026		
GODINA IZGRADNJE (prosječna)	1995		
Starost objekta-prosječna (G)	31 god		
Održivi vijek korištenja (OVK)	80 god		
Preostali vijekt korištenja (OVK-G):	49 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	3	3	3
Odabrani faktor korištenja:	3		
Relativna starost RS=G/OVK	38,75%		
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja	47,00%		
OOVK=OVK*PoOVK	38 god		

IZRAČUN TROŠKOVNE METODE STAMBENE ZGRADE zajedno sa zemljištem

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		
Površina građevinskog zemljišta	976,00	m2
Prosječna cijena građevinskog zemljišta poredbenom metodom	13,075	€/m2
Ukupno:	**12.761,28 €**	

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE		
Neto površina stambene zgrade	138,33	m2
Jedinična cijena izgradnje stambene zgrade	1.261,27	€/m2
Ukupno:	**174.471,34 €**	

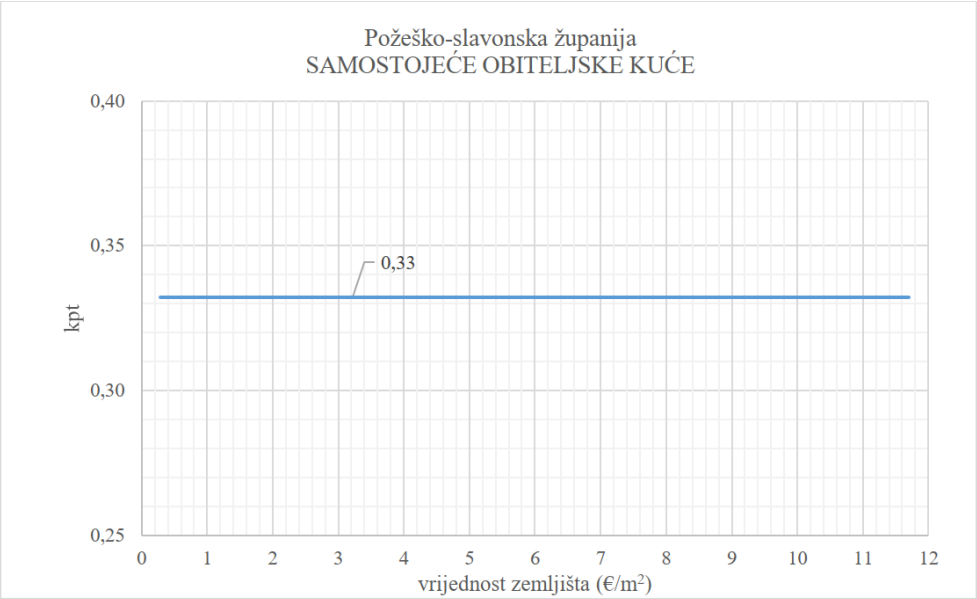
UZGREDNI I DRUGI TROŠKOVI				
Komunalni doprinos*	433,23	3,320	1.438,32	€
Troškovi komunalnih priključaka			0,00	€
Tehnička dokumentacija, nadzor i dr. (2% NV)			0,00	€
Ostali troškovi (čl. 57. Pravilnika)			0,00	€
Ukupno:			**1.438,32 €**	

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE		
Godina procjene	2026	god
Godina izgradnje (prosječna)	1995	god
Starost objekta (G)	31	god
Održivi vijek korištenja (OVK)	80	god
Faktor korištenja (FK)	3,0	
Relativna starost (RS = G / OVK)	0,39	
Predvidivi ostatak održivog vijeka PoOVK (Pravilnik, Prilog 10.)	47	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade (OOVK)	37,6	
Zamjenska starost (Gz = OVK - OOVK)	42,4	
Linearno umanjenje (U = Gz / OVK)	0,53	
(1 - linearno umanjenje)	0,47	
Reducirana vrijednost radi umanjenja vrijednosti zbog starosti građevine	82.001,53	€
Ukupna vrijednost (vrijednost zemljišta, reducirana vrijednost građevine, uzgredni i dr. troškovi)	**96.201,14 €**	

Grafički prikaz rezultata početnog stanja za izračun koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti (prema objavi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine)

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023. 36

Požeško-slavonska županija



REKAPITULACIJA		
Ukupna vrijednost (vrijednost zemljišta, zgrade, uzgredni i dr. troškovi)	96.201,14	€
Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti	0,33	
Posebna obilježja nekretnine koja nisu obuhvaćena u proračunu		
Građevinski nedostaci/štete	0,00	€
Nadprosječna uređenost i opremljenost	0,00	€
Utjecaj zagađenja zraka/povećanja buke	0,00	€
Troškovi izrade geodetskog elaborata i legalizacije	0,00	€
Troškovi rušenja	0,00	€
Tržišna vrijednost nekretnine	**31.746,37**	**€**
Zaokruženo	**31.700,00**	**€**
Jedinična cijena po KVP	**246,22**	**€/m2**

7. ZAKLJUČAK

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja 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 bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina na dan vrednovanja i to STAMBENE ZGRADE zajedno sa zemljištem koja se nalazi u Lipiku, Ulica Ante Starčevića 31, upisana u: k.o. Lipik, z.k.ul. 766, z.k.č.br. 367

u iznosu od 31.746,37 € odnosno zaokruženo 31.700,00 €.

Tržišna vrijednosti suvlasničkog dijela ovršenika (1/2 dijela) iznosi 15.873,19 €.

U izraženoj vrijednosti nekretnine nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Ovaj procjembeni elaborat digitalno je potpisan i elektronski poslan putem e-Komunikacije sa sudovima.

Bjelovar, 05.10.2026. godine.

I z r a d i o:

MT-PROCJENE d.o.o.
Mario Turković, dipl.inf.

MT-PROCJENE d.o.o.
BJELOVAR, PRILAZ A. HEBRANGA 17

Mario Turković, dipl.inf.
stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

STALNI SUDSKI PROCJENITELJ ZA PROCJENU NEKRETNINA
Mario Turković
dipl. informatičar
Bjelovar
Marina Getaldića 5

8. PRILOZI

- e-Izvadak iz BZP-a
- e-Izvod iz katastarskog plana
- Skica stambene zgrade prema izmjeri u naravi
- Izjava o neovisnosti i nepristranosti

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC
Stanje na dan: 21.09.2026. 14:28

Katastarska općina: 321915, LIPIK **Broj ZK uloška: 766**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11301/2026
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.	**367**	**13**	**POTKUĆNICA**	**976**	
			ORANICA	572	
			DVORIŠTE	249	
			ZGRADA	155	
		UKUPNO:		**976**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
VANIČEK TIHOMIR ŽELIMIROV, DARUVAR, TRG DR.FRANJE TUĐMANA 4/19		
2. Suvlasnički dio: 1/2		
MAJSTOROVIĆ SANDRA ZDENKOVA, JMBG: 0506983317201, LIPIK, ŠKOLSKA ULICA 28		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-664/2008/766 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10. studeni 2008. godine Broj: Z-2196/08 Na temelju Ugovora o kreditu br. 9014266606 od 04.11.2008. soleminiziranog po javnom bilježniku Dubravki Grgurić-Rukavina iz Pakraca uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu 33.000,00 EUR (slovima: tridesttritisuće EUR) s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom u visini od 5,90 % fiksna, godišnje za prvih 12 mjeseci počevši od dana prijenosa kredita u otplatu, a nakon toga uz redovnu kamtnu stopu koja teče od dana isteka navedenog razdoblja otplate kredita u ovoj točki, a koja je promjenjiva sukladno odluci Vjerovnika o kreditiranju građana koja će biti važeća u trenutku promjene kamatne stope, a koja na dan sklapanja citiranog Ugovora iznosi 6,10% godišnje, promjenjivo za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB**	33.000,00 EUR	
2.			

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **21.09.2026. 14:35:47** Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 321915, LIPIK **Broj ZK uloška: 766**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 17.03.2020.g. pod brojem Z-4324/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE PRAVOMOĆNO, OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U PAKRACU, POSLOVNI BROJ: OVR-1138/2017-54 05.11.2019, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU STALNA SLUŽBA U POŽEGI POSLOVNI BROJ: GŽ OVR.-64/2020-2 18.02.2020, radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 6.129,34 kn sa zateznom kamatom koja teče od 15.ožujka 2017. do isplate te daljnjih troškova ovrhe u iznosu od 4.587,94 kn sa zateznom kamatom koja teče od 05. studenog 2019. pa do isplate, sve po stopi koja se određuje za svako polugodište,uvećanjem proječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referento razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB**	0,00 KN	na 2.1
2.4	Zaprimljeno 17.03.2020.g. pod brojem Z-4324/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.3
4.			
4.1	Zaprimljeno 27.03.2025.g. pod brojem Z-5669/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU STALNE SLUŽBE U DARUVARU POSLOVNI BROJ: OVR-2708/2022-41 16.01.2025, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 26.03.2025, radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 1.476,54 EUR sa zakonskom zateznom kamatom do isplate, radi osiguranja daljnjih troškova ovrhe u iznosu od 708,00 EUR sa zakonskom zateznom kamatom do isplate te troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.250,00 EUR sa zakonskom zateznom kamatom do isplate, za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB**	1.476,54 EUR	
4.2	Zaprimljeno 27.03.2025.g. pod brojem Z-5669/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena po čl. 297. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22).		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
5.1	Zaprimljeno 10.06.2026.g. pod brojem Z-11301/2026 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U DARUVARU POSLOVNI BROJ: OVR-1531/2026-2 09.06.2026, OVRŠNI PRIJEDLOG 01.06.2026, za korist: Privredne banke Zagreb d.d., OIB: 02535697732, Radnička cesta 50, 10000 Zagreb.		vezano uz B 1 (1.1)
6. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
6.1	Zaprimljeno 10.06.2026.g. pod brojem Z-11301/2026 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNE SLUŽBE U DARUVARU POSLOVNI BROJ: OVR-1531/2026-2 09.06.2026, OVRŠNI PRIJEDLOG 01.06.2026, za korist: Privredne banke Zagreb d.d., OIB: 02535697732, Radnička cesta 50, 10000 Zagreb.		vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.09.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAKRAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LIPIK
k.č.br.: 367

Stanje na dan: 21.09.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

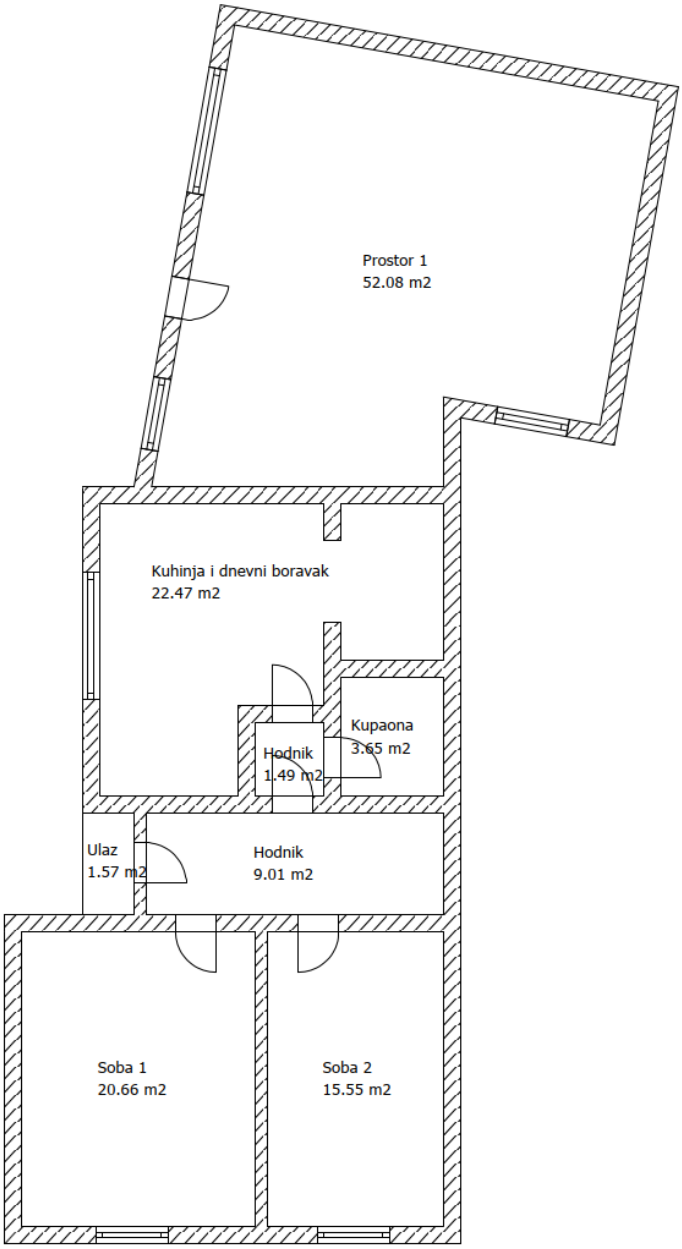
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izvod iz https://oss.uredjenazemlja.hr/



SKICA STAMBENE ZGRADE prema izmjeri u naravi



Izjava o neovisnosti i nepristranosti

1. Usluga pružena s moje strane kao ovlaštenog procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15) i Pravilniku o metodama procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15),
2. Prilikom izrade procjene djelovao sam kao neovisna stranka, koristeći se svim meni dostupnim podacima vezanim za procjenu predmetnih nekretnina kao i vezanim za tržište sličnih nekretnina, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmeta procjene,
3. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni,
4. Procjena je napravljena u skladu s etičkim kodeksom, zakonskom regulativom i važećim standardima,
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja izrade procjembenog elaborata biti će imovina tvrtke u kojoj radim, koje ću arhivirano diskretno čuvati minimalno dvije godine,
6. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.

Procjenitelj:

Mario Turković, dipl.inf.



