

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:	Poslovna zgrada i skladište, Gornji Kneginec, Ulica Ante Starčevića 29/B
--------------------	---



Naručitelj procjene:	RAIFFEISENBANK AUSTRIA DD Zagreb, Magazinska cesta 69
-----------------------------	--

Dan vrednovanja procjene:
Dan kakvoće nekretnine:

21. svibnja 2026.
06. svibnja 2026.

**Stalni sudski vještak za,
graditeljstvo i procjenu nekretnina:**

Ante Letica, dipl.ing.građ.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Korisnik kredita	GK GRUPA d.o.o, Varaždin, Hallerova aleja 1
Adresa nekretnine	Gornji Kneginec, Ulica Ante Starčevića 29B
Vrsta nekretnine	Poslovna zgrada i skladište
zk.ul.br.	6224, 4447
zk.č.br.	303/7, 303/8
k.o.	Kneginec
Posjedovni list broj	6224, 2637
k.č.br.	303/7, 303/8
k.o.	Kneginec
Površina zemljišta	7769.00 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	708.91 m ²
Korisna površina - KP	931.59 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	€ 500,000.00
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	900.00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	€ 638,019.00
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	NE
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
Godina izgradnje	2003
Godina obnove	2006
Energetski certifikat	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	P
Suvlasnički udio	100.00%
Održavanje	Održavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100.00%
Datum vrednovanja	21.05.2026
Datum kakvoće	06.05.2026
Indeks na dan procjene - DZS	234.02
Procjenitelj	Ante Letica

1. U v o d

Na zahtjev naručitelja **RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine i to: Poslovna zgrada i skladište, Gornji Kneginec, Ulica Ante Starčevića 29/B, na zk.č.br. 303/7, 303/8 k.o. Kneginec, upisane u zk.ul.br. 6224, 4447, Općinski sud u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 06. svibnja 2026.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetne nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15) te dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.7.

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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.

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 izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

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. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nismo se koristili ovom metodom u izračunu procjene.

2.4. Obrazloženje za odabir metode

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

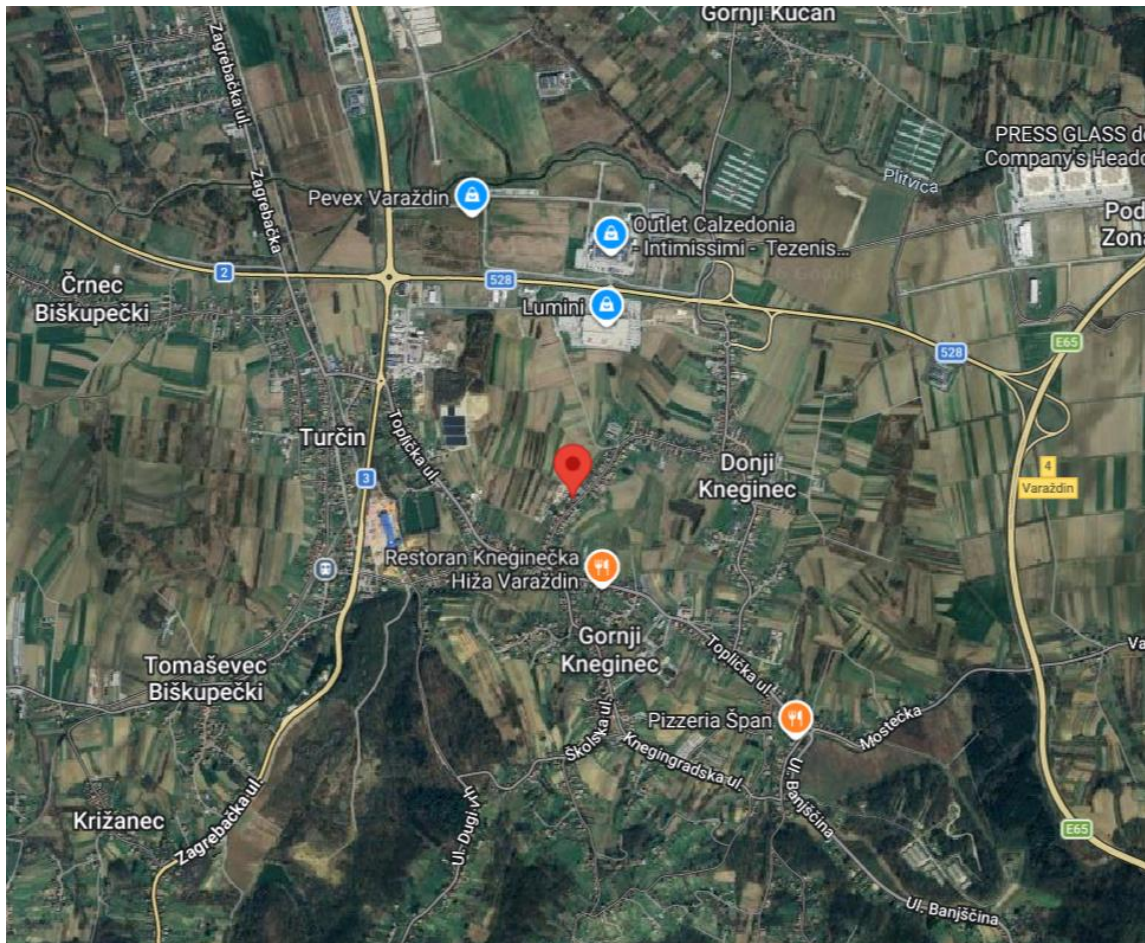
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine.

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je prihodovna metoda.

3. OPĆI PODACI

3.1. *Lokacija*



Procjenjivana nekretnina se nalazi u ruralno definiranom naselju, koje karakterizira individualna niska stambena gradnja s pratećim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u lokalnu mrežu komunalne infrastrukture.

Linijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost (blizina grada Varaždina). Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

3.2. *Dokaz vlasništva*

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je verificirani zk izvadak, k.o. Kneginec, zk.ul.br. 6224, 4447, upisani u Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu.

U zk ulošku broj 6224, k.o. Kneginec, u popisnom listu A upisano je:

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.	303/7	4	A.STARČEVIĆA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, SKLADIŠTE POSLOVNA ZGRADA, A.STARČEVIĆA	7541 6556 500 485	
		UKUPNO:		7541	

U vlasnički list B, kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
GK GRUPA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32165824835, HALLEROVA ALEJA 1, 42000 VARAŽDIN		
2.4	Zaprimljeno 09.03.2026.g. pod brojem Z-4491/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: ST-27/2026-29 09.03.2026	na 2 (2.2)

U teretnom listu C su vidljivi tereti

U zk ulošku broj 4447, k.o. Kneginec, u popisnom listu A upisano je:

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	303/8	PUT U TOPLIČKOJ UL.			228	
		UKUPNO:			228	

U vlasnički list B, kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GK GRUPA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32165824835, HALLEROVA ALEJA 1, 42000 VARAŽDIN		
1.2	Zaprimljeno 09.03.2026.g. pod brojem Z-4491/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: ST-27/2026-29 09.03.2026	na 1 (1.1)

U teretnom listu C su vidljivi tereti

U izvatku posjedovnog lista br. 2637, k.o. Kneginec, upisano je:

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KNEGINEC (Mbr. 331163)

Posjedovni list: 2637

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GK GRUPA D.O.O. U STEČAJU, HALLEROVA ALEJA 1, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	32165824835

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		303/8	TOPLIČKA UL.	228	4		
			PUT	228			
Ukupna površina katastarskih čestica				228			

Na izvodu iz katastarskog plana na k.č. 303/7 k.o. Kneginec, od 21.05.2026. godine, vidljive su građevine koje su predmet procjene.

3.3. Komentar legaliteta

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako je predmetna nekretnina upisana bez zabilježbe koja se odnosi na legalitet. .

Stanje upisano u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu je usklađeno.

Dostavljena je sljedeća dokumentacija:

Za prvi poslovni objekt – skladište:

- Uporabna dozvola za izgrađenu skladišnu halu klasa: UP/I-361-04/05-01/71; urbroj:2186-05-04-05-5 izdanu u Varaždinu 21.10.2005 godine
- Građevinska dozvola za gradnju upravne zgrade i skladišne hale klasa: UP/I-361-03/02-01/266; urbroj: 2186-05-04-03-4 izdanu u Varaždinu 02.01.2003 godine.
- Arhitektonski projekt za gradnju upravne zgrade i skladišne hale izrađen u Arhitektonskom birou vl. Ivan Vindiš d.i.a. iz svibnja 2002 godine

Vlastitom izmjerom utvrđeno je da izvedena poslovna zgrada – skladište u tlocrtnim i visinskim gabaritima odgovara projektiranom stanju i parametrima navedenim u dozvolama sa izuzetkom nadstrešnice koja je dograđena na jugozapadnom pročelju površine cca 85m², koja neće biti predmet ove procjene.

Projektnom dokumentacijom i Građevnom dozvolom predviđena je i gradnja „upravne zgrade“, ali ista nije izvedena.

Drugi poslovni (gospodarski) objekat - skladište:

- Rješenje o izvedenom stanju za izgrađenu poslovnu (gospodarsku) zgradu – skladište klasa: UP/I-361-07/17-01/23; urbroj: 2186/1-14-17-11-BD izdana u Varaždinu 10.11.2017 godine.
- Arhitektonska snimka za izgrađenu poslovnu (gospodarsku) zgradu – skladište izrađenu u tvrtki PROKON d.o.o. iz Jalkovca od kolovoza 2017 godine
- Potvrda glavnog projekta za gradnju poslovne (gospodarske) zgrade – skladišta,

klasa: 361-01/08-01/11; urbroj: 2186/1-13/1-08-07 izdanu u Varaždinu 10.04.2008 godine.

S obzirom da je objekt izveden većih gabarita od predviđenih Potvrdom, izrađena je nova projektna dokumentacija – Arhitektonska snimka izvedenog stanja i ishodoeno je Rješenje o izvedenom stanju u Varaždinu 10.11.2017 godine.

Vlastitom izmjerom utvrđeno je izvedeni objekt u tlocrtnim i visinskim gabaritima odgovara projektiranom stanju i parametrima navedenim u Rješenju o izvedenom stanju.

Procjenjivana nekretnina ima posredan izlaz na JPP (Ulicu Ante Starčevića – k.č. 1148 k.o. Kneginec, cesta, JAVNO DOBRO, PUTEVI), preko predmetne k.č. 303/8 k.o. Kneginec (PUT), i k.č. 302/23 k.o. Kneginec (PUT), u vlasništvu GK GRUPA D.O.O. U STEČAJU.

TEHNIČKI OPIS

- GODINA GRADNJE: 2003-2006 godine
- KATNOST GRAĐEVINE: P
- NAMJENA: Poslovna

Konstrukcija zgrade

temelji:	AB stope
nosiva konstrukcija:	A-B stupovi na uzdužnom osnom razmaku od 5,0 m, u uzdužnom smjeru povezani A-B gredama, a u poprečnom krovnom konstrukcijom
međukatna konstrukcija:	kod ureda i sanitarija - furt strop, hala – otvoren podgled
pregradni zidovi:	zidani
krovnna konstrukcija:	čelična konstrukcija – čelične rešetke + termo lim
limarija:	izvedena
pročelja:	ožbukano i bojano

Unutarnja obrada:

podovi:	keramika u uredu i sanitarijama, ind.pod u hali
zidovi:	ožbukani i bojani, obloga keramičkim pločicama u sanitarijama
stropovi:	uredi, sanitarije - ožbukani i obojani disperzivnim bojama; hala – otvoren podgled, vidljive krovne čelične
unutarnja stolarija:	drvena, krila furnirana

PRIKLJUČCI NA:

NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** plin: **Da**

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08, 123/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 108/217)
- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 65/17),
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 20/17)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

PRILOZI

- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| Prilog br.1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br.2 | Izračun NKP-a |
| Prilog br.3-4 | Izračun vrijednosti nekretnine |
| Prilog br.5 | Izvadak iz zemljišne knjige |
| Prilog br.6 | Izvod iz posjedovnog lista |
| Prilog br.7 | Izvod iz katastarskog plana |
| Prilog br.8 | Dozvole, nacrti |
| Prilog br.9 | Energetski certifikat |
| Prilog br.10 | Pristup na JPP |
| Prilog br.11 | Izjava o neovisnosti i nepristranosti |
| Prilog br.12 | Ovlaštenje sudskog vještaka |

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna vrijednost nekretnine za:** Poslovna zgrada i skladište, Gornji Kneginec, Ulica Ante Starčevića 29/B, na zk.č.br. 303/7, 303/8 k.o. Kneginec, upisane u zk.ul.br. 6224, 4447, Općinski sud u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine, utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	504,699.47 €
ZAOKRUŽENO	500,000.00 €
KORISNA POVRŠINA	931.59 m2
JEDINIČNA CIJENA	536.72 €/m2
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	708.91 m2
JEDINIČNA CIJENA	705.31 €/m2

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

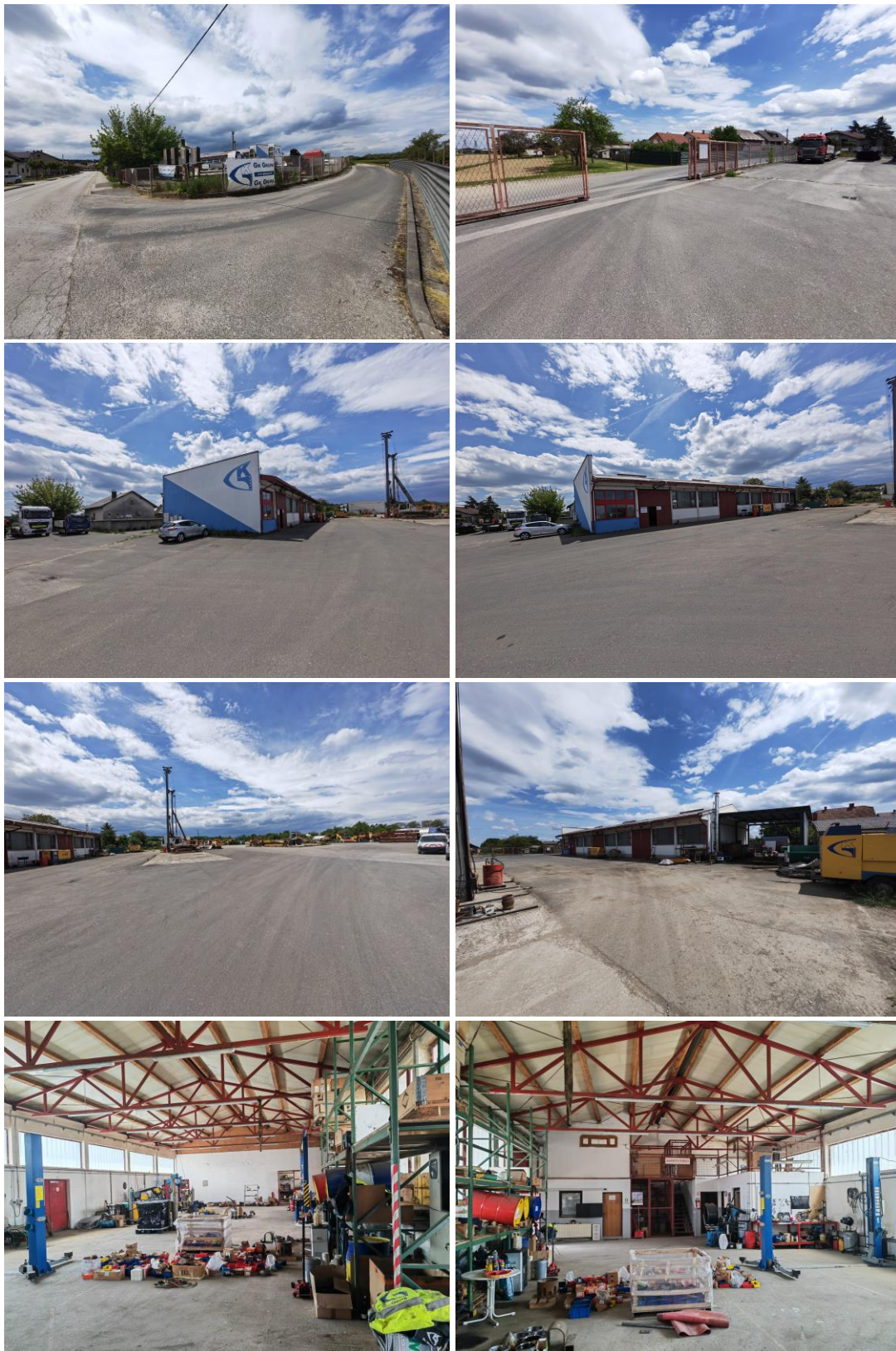
U Zagrebu, 21. svibnja 2026.

Izradio:
Ante Letica, dipl.ing.građ.



Odobrio:
Marijo Štimac, ing.građ.

- prilog br. 1:





PRILOG BR. 2. - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KVP-a

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb

Poslovna zgrada i skladište

Gornji Kneginec, Ulica Ante Starčevića 29B

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

PROSTORIJA	Visina h m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
POSLOVNA ZGRADA - SKLADIŠTE 1				
PRIZEMLJE				
KUHINJA I BLAGOVAONA	2.60	15.83	1.00	15.83
URED	2.60	14.82	1.00	14.82
GARDEROBA	2.60	5.72	1.00	5.72
SANITARIJE	2.60	4.50	1.00	4.50
HALA- SKLADIŠTE	5.00	418.49	0.75	313.87
UKUPNO:		459.36		354.74
POSLOVNA ZGRADA - SKLADIŠTE 2				
PRIZEMLJE				
RADNI PROSTOR	7.20	472.23	0.75	354.17
UKUPNO:		472.23		354.17
SVEUKUPNO:		931.59		708.91

PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA											
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb											
Poslovna zgrada i skladište											
Gornji Knežinec, Ulica Ante Starčevića 29B											
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	Varaždin, Podravska ulica 27	Varaždin, Biškupečka ul. 16C	Varaždin, Ulica Ivane BrlićMažuranić 11	Varaždin, Gospodarska ulica 35						
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	proizvodno skladišni	proizvodno skladišni	proizvodno skladišni	proizvodno skladišni						
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	1,249.00	480.00	1,104.00	3,975.00						
	MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m²)	3.00 €	5.21 €	2.50 €	4.90 €						
	DATUM UGOVORA	11.10.2024	26.06.2022	02.01.2023	08.10.2025						
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA						
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1.00	1.00	1.00	1.00						
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	1.05	0.90	1.05	1.10						
	Koeficijent preračunavanja tehničkog stanja	1.00	0.95	1.00	0.85						
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3.15 €/m2	4.45 €/m2	2.63 €/m2	4.55 €/m2						
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	3.70 €/m2									
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-0.55 €/m2	0.76 €/m2	-1.07 €/m2	0.86 €/m2						
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-14.76%	20.55%	-28.96%	23.18%						
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA						
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	3.15 €/m2	4.45 €/m2	2.63 €/m2	4.55 €/m2						
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-0.55 €/m2	0.76 €/m2	-1.07 €/m2	0.86 €/m2						
	RELATIVNO ODSUPANJE	-14.76%	20.55%	-28.96%	23.18%						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0.30	0.58	1.15	0.73						
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	2.75		STANDARDNA DEVIJACIJA		0.96	25.92%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		1.92	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	3.70 €/m2									

PRILOG 3a. - PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT					
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb Poslovna zgrada i skladište Gornji Kneginec, Ulica Ante Starčevića 29B					
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2025			
GODINA IZGRADNJE (prosječno)		2006			
Starost objekta (G):		19 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		60 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		41 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	2	2	2		
Odabrani faktor korištenja:		2			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		31.67%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		62.00%			
OOVK (OVK*PoOVK):		37 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA					NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA		931.59 m2	3.70 €/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0.00 €			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovne zgrade 5.0-6.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		7.00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:		Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0.00%		
- Kvaliteta građevine:		Prosječna: 0.0 %	0.00%		
- Gospodarska situacija:		Prosječna: 0.0 %	0.00%		
- Razvojni potencijal:		Ne postoji: 0.0 %	0.00%		
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		7.00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10.00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		60 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		37 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		13.12		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0.082		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		41,310.48 €			
RIZIK ZBOG POTENCIJALNE NEPOPUNJENOSTI		0.00%			
UKUPNI REDUCIRANI GODIŠNJI PRIHOD		41,310.48 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		4,131.05 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		37,179.43 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		487,683.23 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		208,000.00 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)		17,016.24 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0.00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRUE KOREKCIJE - PV		504,699.47 €		(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0.00%	0.00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0.00%	0.00 €		
UKUPNO ODBICI			0.00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			504,699.47 €		
ZAOKRUŽENO			500,000.00 €		
JEDINIČNA CIJENA			536.72 €/m2		

PRILOG BR 4. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - ANALIZA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA											
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B Građevinsko zemljište											
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	Varaždin Breg, Mozdernjak bb	Gornji Kneginec, Trg hrvatskih branitelja bb	Gornji Kneginec, Trg hrvatskih branitelja bb							
	K.Č.	886/15	977/8, 977/11	977/3, 977/10							
	K.O.	Varaždin Breg	Kneginec	Kneginec							
	VRSTA NEKRETNINE	ZEM	ZEM	ZEM							
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1074	2433	3496							
	JEDINIČNA CIJENA	21.00	18.00	20.00							
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.04.2024	13.11.2023	10.11.2023							
	NAMJENA	M1	M1	M1							
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI										
	Ulazni podatak	0.50	0.50	0.50							
	Odabrana vrijednost	0.50	0.50	0.50							
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta							
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	180.96	167.17	167.17							
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.29	1.40	1.40							
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0.50	0.50	0.50							
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1.00	1.00	1.00							
	MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	27.16 €/m2	25.20 €/m2	28.00 €/m2							
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	26.78 €/m2									
	APSOLUTNO ODSUPANJE	0.37 €/m2	-1.59 €/m2	1.21 €/m2							
	RELATIVNO ODSUPANJE	29.87%	-5.92%	28.84%							
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	27.16 €/m2	25.20 €/m2	28.00 €/m2							
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0.14	2.52	1.47							
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	4.13		STANDARDNA DEVIJACIJA		1.44	5.36%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		2.87	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	26.78 €/m2									

PRILOG BR. 4a - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - REZULTAT		
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb		
Gornji Knežinec, Ante Starčevića 29B		
Građevinsko zemljište		
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		26.78 €/m2
Ukupna površina zemljišta		7,769.00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100.00%	7,769.00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta	0.00%	00.00 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE SVEUKUPNO		208,088.53 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA I DRUGA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 % do +5 %	0.00%
Projektna dokumentacija:	Izrađena, nije ishodena Građ.dozvola	0.00%
Komunalni i vodni doprinosi:	Nisu plaćeni	0.00%
UKUPNO POLOŽAJNA I DRUGA OBILJEŽJA		0.00 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0.00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0.00%
UKUPNO ODBICI		0.00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Loša konfiguracija terena	Nema	0.00 €
Služnost puta	Nema	0.00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0.00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		208,088.53 €
ZAKRUŽENO		208,000.00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		26.77 €/m2



Prilog br.5



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 14.04.2026. 13:59

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Broj ZK uložka: 6224

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4491/2026

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.	303/7	4	A.STARČEVIĆA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, SKLADIŠTE POSLOVNA ZGRADA, A.STARČEVIĆA	7541 6556 500 485	
			UKUPNO:	7541	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	GK GRUPA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32165824835, HALLEROVA ALEJA 1, 42000 VARAŽDIN	
2.4	Zaprimljeno 09.03.2026.g. pod brojem Z-4491/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: ST-27/2026-29 09.03.2026	na 2 (2.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.			
12.1	Zaprimljeno 24.01.2020.g. pod brojem Z-1264/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 20318810002, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA LANE MIHINJAČ IZ VARAŽDINA POD POSLOVNIM BROJEM OV-522/2020 23.01.2020, uknjižba založnog prava za iznos od EUR 5.000.000,00 (slovima: pet milijuna eura) u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeca, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i ostalim troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju br. 20318810002 od 23. 01. 2020. godine, i nositelj tog prava: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	5.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
12.2	Zaprimljeno 24.01.2020.g. pod brojem Z-1264/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k.ul. 11932 k.o. Varaždin (u osnivanju)- etaže 4,5 i 6.		na 12.1



Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6224

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.3	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4447 k.o KNEGINEC		na 12.1
14.			
14.1	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 Prvenstveni red upisa: Z-5453/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠTU 20.03.2023, izgradnje, korištenja, rekonstrukcije i održavanja priključnih srednjenaponskih SN 10(20) kV podzemnih kablskih vodova za novu TS 10(20) kV " KNEGINEC GORNJI 4" na kčbr. 303/7 u površini služnosti 4 m2 nositelj tog prava: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
15.			
15.1	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 303/7 u korist k.č. 301/7 u zk.ul 4444, UGOVOR O PRIJENOSU PRAVA VLASNIŠTVA NA ZEMLJIŠTU URBROJ: 4003/5319/23NP 29.11.2023, pravo služnosti puta (nesmetanog provoza osobnim i teretnim vozilima i pješačkog prilaza u svako doba)		
16.			
16.1	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 24044810001 (DVA ČETIRI NULA ČETIRI ČETIRJ OSAM JEDAN NULA NULA NULA JEDAN), POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU LANI MIHINJAC IZ VARAŽDINA, POSLOVNI BROJ: OV-7631/2024 30.10.2024, u iznosu od EUR 13.500.000,00 (slovima: trinaest milijuna petsto tisuća eura), sa zakonskom zateznom kamatom, promjenjiva, a koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 12,25 % (dvanaest zarez dvadeset pet posto) godišnje računajući od dana dospijea svake pojedine mjenice pa do namirenja, i ostalim troškovima, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	13.500.000,00 EUR	Sporadni uložak
16.2	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 14091 k.o VARAŽDIN		na 16.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.04.2026.


NESLUŽBENA KOPIJA
REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 14.04.2026. 13:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC
Broj ZK uložka: 4447

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4491/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	303/8	PUT U TOPLIČKOJ UL.			228	
		UKUPNO:			228	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GK GRUPA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32165824835, HALLEROVA ALEJA 1, 42000 VARAŽDIN	
1.2	Zaprimljeno 09.03.2026.g. pod brojem Z-4491/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: ST-27/2026-29 09.03.2026	na 1 (1.1)

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 Prvenstveni red upisa: Z-1264/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 20318810002, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA LANE MIHINJAČ IZ VARAŽDINA POD POSLOVNIM BROJEM OV-522/2020 23.01.2020, uknjižba založnog prava za iznos od EUR 5.000.000,00 (slovima: pet milijuna eura) u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeca, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom i ostalim troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju br. 20318810002 od 23. 01. 2020. godine, i nositelj tog prava: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	5.000.000,00 EUR	Sporadni uložak
1.2	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2848 k.o KNEGINEC		na 1.1
2.			



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4447

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 Prvenstveni red upisa: Z-5453/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠTU 20.03.2023, izgradnje, korištenja, rekonstrukcije i održavanja priključnih sredjenaponskih SN 10(20) kV podzemnih kabelskih vodova za novu TS 10(20) kV " KNEGINEC GORNJI 4" na kčbr. 303/8 u površini služnosti 40 m2, i nositelj tog prava: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
3.			
3.1	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 303/8 u korist k.č. 301/7 u zk.ul 4444, UGOVOR O PRIJENOSU PRAVA VLASNIŠTVA NA ZEMLJIŠTU URBROJ: 4003/5319/23NP 29.11.2023, pravo služnosti puta (nesmetanog provoza osobnim i teretnim vozilima i pješačkog prilaza u svako doba)		
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 24044810001 (DVA ČETIRI NULA ČETIRI ČETIRI OSAM JEDAN NULA NULA NULA JEDAN), POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU LANI MIHINJAČ IZ VARAŽDINA, POSLOVNI BROJ: OV-7631/2024 30.10.2024, u iznosu od EUR 13.500.000,00 (slovima: trinaest milijuna petsto tisuća eura), sa zakonskom zateznom kamatom, promjenjiva, a koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 12,25 % (dvanaest zarez dvadeset pet posto) godišnje računajući od dana dospijea svake pojedine mjenice pa do namirenja, i ostalim troškovima, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	13.500.000,00 EUR	Sporadni uložak
4.2	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 14091 k.o VARAŽDIN		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2026.

Prilog br.6



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 21.05.2026. 10:39

NESLUŽBENA KOPIJA
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KNEGINEC (Mbr. 331163)

Posjedovni list: 2637

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GK GRUPA D.O.O. U STEČAJU, HALLEROVA ALEJA 1, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	32165824835

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		303/8	TOPLIČKA UL.	228	4		
			PUT	228			
Ukupna površina katastarskih čestica				228			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 21.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KNEGINEC
k.č.br.: 303/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 21.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KNEGINJEC
k.č.br.: 303/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





Prilog br.8

 G.C.C. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Kneginec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNOSTI		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	48

6.4. Građevinska dozvola – hala 1



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI
SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Klasa: UP/I-361-03/02-01/266
Ur. broj: 2186-05-04-03-4
Varaždin, 02. 01. 2003.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Varaždinske županije, povodom prijave investitora "MAGRA" d. o. o. Kneginec Gornji iz Kneginec Gornjeg, Kolodvorska b. b., za izdavanje građevne dozvole za izgradnju POSLOVNE GRAĐEVINE - SKLADIŠTE I UPRAVNA ZGRADA u Knegincu Gornjem, A. Starčevića b. b., na osnovi članka 45. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 52/99, 57/99, 75/99 i 117/01) i članka 202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog u Republici Hrvatskoj Zakonom o preuzimanju ZUP-a ("Narodne novine" broj 53/91), te članka 3. Zakona o sustavu državne uprave ("Narodne novine" broj 75/93), izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

Investitoru, "MAGRI" d. o. o. Kneginec Gornji, Kolodvorska b. b.
DOZVOLJAVAJE izgradnju:

- A) UPRAVNE ZGRADE I
- B) SKLADIŠTA GRAD. MATERIJALA

u Knegincu Gornjem, A. Starčevića b. b., na građevinskom zemljištu č.kbr. 303/7, z. k. ul. 2848, k. o. Kneginec.

Sastavni dio ove građevne dozvole je tehnička dokumentacija:

- Arhitektonski projekt i projekt vodovoda i kanalizacije izrađen po ARHITEKTONSKI BIRO vl. Ivan Vindiš, dipl. inž. arh., broj T. D. 124a/02,
- Konstruktorski projekt izrađen po STA-KON d.o.o. Varaždin, broj T. D. 130/2002,
- Projekt strešarskih instalacija izrađen po ARTPROJEKT d. o. o. Varaždin, broj T. D. 088/2002.,
- Elektroprojekt izrađen po ARTPROJEKT d. o. o. Varaždin, broj T. D. 088/2002.

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



	NARUČITELJ NEKRETNOST LOKACIJA OVLAŠTENA OSOBA SURADNIK	GK GRUPA d.o.o. , Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Kneginec, 42204 Turčin Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. Karlo Kraš, mag.ing.aedif.
PROCJENA NEKRETNOSTI	broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN dat. veljača 2024. br. 50

Izvršeno je provedenoj kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađen po MAX - ING d. o. o. Zagreb, br. 321/02 - GL, ovlaštenu revidenta Želimir Františković, dipl.ing.građ.

U postupku je utvrđeno da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu utvrđenim uvjetima i priložena sva dokumentacija propisana članom 50. Zakona o gradnji, te je na osnovi člana 55. stav 1. riješeno kao u dispozitivu.

Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je u iznosu od 583,25 kn na žiro račun br. 1001005-1863000160 i 45,00 kn poništeno na podnesku.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, podnosi se putem ovog Ureda Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, ulica Republike Austrije broj 20, pismeno ili usmeno u zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

DOSTAVITI:

1. "MAGRA" d. o. o. Kneginec Gornji, Kolodvorska b. b., prilog: projektna dokumentacija,
2. Državni inspektorat Područna jedinica Varaždin - Inspekcija rada, ovdje,
3. MUP - PU Varaždinske, Odjel zaštite od požara i eksploziva,
4. Ured za gospodarstvo, ovdje,
5. Kolaric Ivan, Kneginec Gornji, A. Starčevića br. 29, susjed,
6. Vupora Ivan, Kneginec Gornji, A. Starčevića br. 27, susjed,
7. Kobzinek Milka, Kneginec Gornji, A. Starčevića br. 31, susjeda,
8. Šantek Franjo, Kneginec Gornji, A. Starčevića br. 29a, susjed,
9. Hypo Alpe-Adria-Bank d. d. Podružnica Varaždin, Kukuljevićeva br. 7,
10. Pododjeljak graditeljstva, ovdje,
11. Građevna inspekcija, Varaždin, Habelićeva br. 4,
12. Pismohrana.

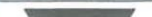
PO OVLAŠTENJU
PREDSTOJNIKA
pomoćnik predstojnika
Stanko Vitez, dipl.ing.geod.

-7-01-2003

9/9

03 el 03



 Congram-Commerce d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o., Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNOST	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNOSTI		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	51

6.5. Uporabna dozvola


REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJ
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo
i imovinsko-pravne poslove

Klasa: UP/I-361-04/05-01/71
Ur. broj: 2186-05-04-05-5
Varaždin, 21. 10. 2005.

Ov. 10.10.2005. TRAVMOČNO 11.11.2005
Varaždin 08.12.2005

Miroslav Kraš

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, povodom zahtjeva investitora, MAGRA d.o.o. Turčin, Zagrebačka 69, za tehnički pregled izvedenih radova na izgradnji SKLADIŠNE ZGRADE GRAĐEVNOG MATERIJALA u Knežincu Gornjem, A. Starčevića b.b., na osnovu čl.129. st.2. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br.175/03 i 100/04.) i čl.202. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br.53/91.), te čl.3. Zakona o sustavu državne uprave ("Narodne novine", br.75/93, 48/99, 15/00, 127/00 i 59/01), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Investitoru, MAGRA d.o.o. Turčin, Zagrebačka 69, DOZVOLJAVA SE korištenje SKLADIŠNE ZGRADE GRAĐEVNOG MATERIJALA u Knežincu Gornjem, A. Starčevića b.b., izgrađene na građevinskom zemljištu č.kbr. 303/7, z.k.ul. 2848, h.o. Knežinec.

Za UPRAVNU ZGRADU koja je zasebna građevina i još nije izgrađena, investitor je dužan prije početka korištenja zatražiti tehnički pregled.

Obrazloženje

Investitor, MAGRA d.o.o. Turčin, Zagrebačka 69, podnio je dana 14. 09. 2005. godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za SKLADIŠNU ZGRADU GRAĐEVNOG MATERIJALA u Knežincu Gornjem, A. Starčevića b.b.

Dana 18. 10. 2005. godine izvršen je tehnički pregled za skladišnu zgradu, te je sastavljen zapisnik s mišljenjem da je ista izvedena u skladu s građevinskom dozvolom i ovjerenim glavnim projektom.

IZNEŠENO



 CGC COMMERCE-CONGRAM d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ NEKRETNOST LOKACIJA OVLAŠTENA OSOBA SURADNIK	GK GRUPA d.o.o. , Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. Karlo Kraš, mag.ing.aedif.	PROCJENA NEKRETNOSTI	broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	52
---	--	---	-----------------------------	----------------	-----------------	------	---------------	-----	----

2

S obzirom da na građevini nisu uočeni nikakvi nedostaci koji bi mogli utjecati na uvjete bitne za građevinu, a predmetni dio je zasebna funkcionalna i građevinska cjelina, to je u smislu odredbe čl. 138. st. 1. al. 2. Zakona o gradnji riješeno kao u izreci.

Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je prema T. br. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04 i 141/04) na žiro račun br. 1001005-1863000160 u iznosu od 170,50 kn i 70,00 kn poništeno na podnesku.

POUKA O PRAVNOM LJUKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, podnosi se putem ove Službe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije br. 20, pismeno ili usmeno u zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

DOSTAVITI:

1. MAGRA d.o.o. Turčin, Zagrebačka 69,
2. MUP PU Varaždin,
3. Inspekcija rada,
4. Sanitarna inspekcija,
5. Građevinska inspekcija, Varaždin, Habdelićeva br. 4
6. Pododsjek za graditeljstvo, ovdje,
7. Arhiva.

PO OVLAŠTENJU
PREDSTOJNIKA
pomoćnik predstojnika
Stanko Viteš, dipl.ing.geod.



Pripremio za potpis:
21.10.2005. *Moj B*
Otpremnik pod 1-5 AR
-notari '05' 10/10 trajno 09.12.2005
21.10.05 *B*

1.05.2005. *B*



 CONGRAM-COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	53

6.6. Potvrda glavnog projekta – hala 2



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA
PROSTORNU UREĐENJE

GRADITELJSTVO

Klasa: 361-01/08-01/11

UrBroj: 2186/1-13/1-08-07

Varaždin, 10. travanj 2008. godine

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Varaždinske županije, povodom zahtjeva investitora Meteor grupa d.o.o. Varaždin, Optujska 12, na temelju članka 212. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07.), izdaje

POTVRDU

glavnog projekta

1. Potvrđuje se da je glavni projekt, zajednička oznaka projekta, broj: Meteor – 319/07, za izgradnju skladišta građevinskog materijala u Gornjem Knežincu, na čkr. 303/7 upisane u z.k.ul. 2848 k.o. Knežinec, u Gornjem Knežincu, A. Starčevića b.b, izrađen u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.

Glavni projekt koji je sastavni dio ove Potvrde sastoji se od pet (5) knjiga:

- Knjiga I: arhitektonski projekt, izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Ivan Vindiš, Turčin, broj T.D. 319/07, od siječnja 2008. godine,
- Knjiga II: građevinski projekt konstrukcije, izrađen po Prokon d.o.o. Varaždin, broj T.D. 002/07, od siječnja 2008. godine,
- Knjiga III: elektrotehnički projekt, izrađen po Artprojekt d.o.o. Varaždin, broj T.D. 779/08, od siječnja 2008. godine,
- Knjiga IV: elaborat zaštite na radu, izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Ivan Vindiš, Turčin, broj T.D. 319/07, od siječnja 2008. godine,
- Knjiga V: geotehnički elaborat temeljenja, izrađen po Geolab d.o.o. Varaždin, broj T.D. 12-11/07, od prosinac 2007. godine.

Uz navedeni glavni projekt zahtjevu za izdavanje ove potvrde priloženo je:

- Izvod iz katastarskog plana,
- Izvod iz zemljišne knjige z.k.ul. 2848 k.o. Knežinec,
- Posebna geodetska podloga, izrađena od Vektra d.o.o. Varaždin
- Izveštje o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti br: 02/01/08 od 25.01.2007. godine, izrađeno od Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva, ovlašten revident Milovan Skendžić, dipl.ing.građ.

U tijeku postupka utvrđeno je sljedeće:

- Da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom, klasa: UP/I-350-05/07-01/642 od 28.12.2007. godine,
- Da je glavni projekt izrađen u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji te propisa donesenih na temelju ovog Zakona i drugih propisa.
- Da je građevna čestica uređena na način da ima osiguran pristup sa prometne površine, da će potreba za parkiranjem biti riješena na predmetnoj građevnoj parceli te da radovi nisu započeli, o čemu je sastavljen zapisnik 04.03.2008. godine.

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav – 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o., Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin
	NEKRETNOST	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.
	PROCJENA NEKRETNOSTI	broj elaborata 36-02-MMXXIV-PN dat. veljača 2024. br. 54

Investitor je izvršio uplatu komunalnog i vodnog doprinosa prema posebnim propisima i spisu prilaze:

- Potvrdu Općine Gornji Knežinec, klasa: UP/I-363-05/08-01/3 od 21.02.2008. godine, o načinu plaćanja komunalnog doprinosa.
- Potvrdu Hrvatskih voda, VGI "Plitvica-Bednja" klasa: UP/I-325-08/08-01/909 od 20.02.2008. godine o uplati vodnog doprinosa.

2. Temeljem ove Potvrde investitor može pristupiti građenju odnosno izvođenju radova, prema glavnom projektu iz točke 1. ove potvrde.
3. Kod građenja građevine, odnosno izvođenja radova iz glavnog projekta iz točke 1. ove potvrde investitor i izvođač dužni su se pridržavati svih zakona, propisa i pravila struke koji se odnose na gradnju te vrste građevine odnosno radova.
4. Građenje, odnosno izvođenje radova i stručni nadzor, investitor je dužan povjeriti osobama registriranim za obavljanje te djelatnosti.
5. Investitor je dužan najkasnije 8 dana prije početka građenja odnosno izvođenja radova, nadležnom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, prijaviti početak izvođenja radova.
6. Kod prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine, susjednih građevina i površina.
7. Ova potvrda vrijedi dvije godine od dana njezina izdavanja, ako se s radovima započne u tom roku, odnosno prestaje važiti, ako se gradnja ne pristupi u roku od dvije godine.
Važenje ove Potvrde može se produžiti na zahtjev investitora jednom za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti u skladu s odredbama ovog Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojim je izdana ova Potvrda.
8. Glavni projekt iz točke 1. sastavni je dio ove Potvrde.
9. Investitor je dužan nakon dovršenja radova zatražiti tehnički pregled, a građevinu može početi koristiti nakon što se izda uporabna dozvola.

Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je prema T. br. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine» br. 8/96., 77/96., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06. i 117/07.) u iznosu od 600,00 kn uplaćeno na žiro račun br. 2489004-1800005007 i 20,00 kn u državnim bilježima, poništeno na podnesku.

UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADEVINARSTVO
Damir Fizek, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Meteor Grupa d.o.o. Varaždin
Optujska 12, 42 000 Varaždin
prilog: projekti (5x2kom).
2. Građevinska inspekcija
Kratka 1, 42 000 Varaždin
3. Evidencija, ovdje
4. U spis.

OVA PRESLIKA IZPRAVE
IDENTIČNA JE IZVORNIKU
Kraš, 05. 05. 2016. godine
Ovlaštena osoba



	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o., Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Kneginec, 42204 Turčin
	OVLAŠTENNA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata 36-02-MMXXIV-PN dat. veljača 2024. br. 55

6.7. Rješenje o izvedenom stanju – hala 2



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno
uređenje i graditeljstvo
KLASA: UP/1-361-07/17-01/23
URBROJ: 2186/1-14-17-11-BM
Varaždin, 10.11.2017. godine



Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio podnositelj, tvrtka GK GRUPA d.o.o. Varaždin, Hallerova aleja 1, OIB 32165824835, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, temeljem članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13 i 65/17), te članka 96. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" broj 47/09), donosi sljedeće:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

- Ozakonjuje se nezakonito izgrađena dovršena slobodnostojeća zahtjevna zgrada, poslovne namjene-skladište, vanjskih točnih dimenzija 30,30 x 16,50 m, visine do sjemena 7,84 m, mjereno od niže kote konačno uređenog terena, dvostrešnog krova, koja se sastoji od prizemlja, izgrađena na parceli č.kbr. 303/7 k.o. Kneginec, lokacija - Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29, prikazana na Izvodu iz katastarskog plana KLASA: 935-06/17-01/945, URBROJ: 541-14-02/7-17-2 od 17.08.2017. godine, izdan po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Varaždin i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj po PROKON d.o.o., Varaždinska ulica 1 odvojak, oznaka projekta L-529/2017, od 1.8.2017. godine, ovlaštenu arhitektu Emiliju Vlahek, dipl.ing. arh., broj ovlaštenja A 3024.
- „Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlaštenu inženjer građevinarstva Krunoslav Pokos, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3300, dao je Izjavu broj 529, od 1.8.2017. godine, da predmetna zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
- Izvod iz katastarskog plana i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.
- Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj zahtjeva, GK GRUPA d.o.o. Varaždin, Hallerova aleja 1, OIB 32165824835 zatražio je podneskom od 22.8.2017. godine izdavanje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Uz zahtjev su priloženi sljedeći dokumenti propisani člankom 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13 i 65/17) i to:

- tri primjerka Izvoda iz katastarskog plana KLASA: 935-06/17-01/945, URBROJ: 541-14-02/7-17-2 od 17.08.2017. godine po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Varaždin,

DOKUMENT RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
PODNOŠITELJ: GK GRUPA d.o.o. Varaždin, Hallerova aleja 1
KLASA: UP/1-361-07/17-01/23, URBROJ: 2186/1-14-17-11-BM

STRAHA 1/3

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CGC ČISTOTI GRUPA POSLOVNA POSREDOVANJE	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o., Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Kneginec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	56

- tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja izrađene po PROKON d.o.o. Varaždin, Varaždinska ulica I odvojak, oznaka projekta L-529/2017, od 1.8.2017. godine, ovlaštenu arhitektu Emiliju Vlahek, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3024,
- izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva navedenu u točki 2. izreke ovoga rješenja kao dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti predmetne zgrade,
- akt za gradnju – Potvrda glavnog projekta KLASA: 361-01/08-01/11, URBROJ 2186/1-13/1-08-07 od 10.4.2008. godine.

Zahtjev je osnovan.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja prikazana na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Gornji Kneginec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, broj 12/01, 18/03, 30/03 i 24/06), arhitektonsku snimku izvedenog stanja i geodetski snimak izvedenog stanja, te očevidom održanim dana 6.10.2017. godine, utvrđeno je da:

- je građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja – područje mješovite namjene - pretežitno stambene (M1),
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se radi o ozakonjenju zgrade čija građevinska (brutto) površina iznosi 499,95 m², tj. veća je od 400 m², te se sukladno odredbi članka 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13 i 65/17) svrstava u skupinu zahtjevna zgrada, koja je u građevinskom smislu u cjelosti završena i privedena namjeni,
- se predmetna zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13 i 65/17) na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna zgrada nije izgrađena na međi i nema istak koji prelazi na drugu česticu,
- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade,
- zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja je završena i sukladno članku 33. Zakona smatra se postojećom građevinom, te se može sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati i priključiti na komunalnu infrastrukturu,
- sukladno članku 35. stavak 1. Zakona, katastarski ured evidentira završenu zgradu u katastarskom operatu sukladno posebnom propisu kojim se uređuje katastar nekretnina.

U tijeku postupka priložena je u spis Potvrda o reguliranju naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, KLASA: UP/I-361-02/17-03/46, URBROJ 2186/05-05/8-17-3, od 25.10.2017. godine, izdana po jedinstvenom upravnom odjelu općine Gornji Kneginec, uvidom u koju je utvrđeno je da je podnositelj regulirao obvezu plaćanja naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno

DOKUMENT RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
PODNOŠITELJ: GK GRUPA d.o.o. Varaždin, Hallerova aleja 1
KLASA: UP/I-361-07/17-01/23, URBROJ 2186/1-14-17-11-0M

STRANA 2/3

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CGC COMMERCE-COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ NEKRETNINA LOKACIJA OVLAŠTENA OSOBA SURADNIK	GK GRUPA d.o.o. , Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. Karlo Kraš, mag.ing.aedif.	PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	57
--	--	---	----------------------------	----------------	-----------------	------	---------------	-----	----

graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 27.09.2017. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 27.9.2017. do 5.10.2017. godine.

Navedeno stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 6.10.2017. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 6.10.2017. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13 i 65/17) te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. 2 i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13 i 65/17).

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13 i 65/17).

Upravna pristojba za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, po Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 118/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13), u iznosu od 70.00 kn plaćena je biljezima u cijelosti i poništena na podnesku.

POUKA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku neposredno ili šalje poštom ovom Upravnom odjelu, a može se izjaviti i u zapisnik, uz pristojbu prema Tarifnom broju 3. Uredbe o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/17) u iznosu od 50.00 kn.

DOSTAVITI:

1. GK GRUPA d.o.o.
Varaždin, Hallerova aleja 1.
2. Oglasna ploča, ovdje.
3. Evidencija, ovdje.
4. Arhiva, ovdje.

NA ZNANJE:

1. Općina Gornji Knežinec,
Turčin, Trg dr. Franje Tuđmana 2c.
2. Hrvatske vode, Varaždin, Medimurska 26b
3. Građevinska inspekcija, Varaždin, Kratka 1/III.
4. Ured državne uprave u Varaždinskoj županiji
Služba za gospodarstvo i imovinsko-pravne
poslove, Varaždin, Stanka Vraza 4.

VIŠI REFERENT ZA POSLOVE
PROSTORNOG UREĐENJA I
GRADITELJSTVA

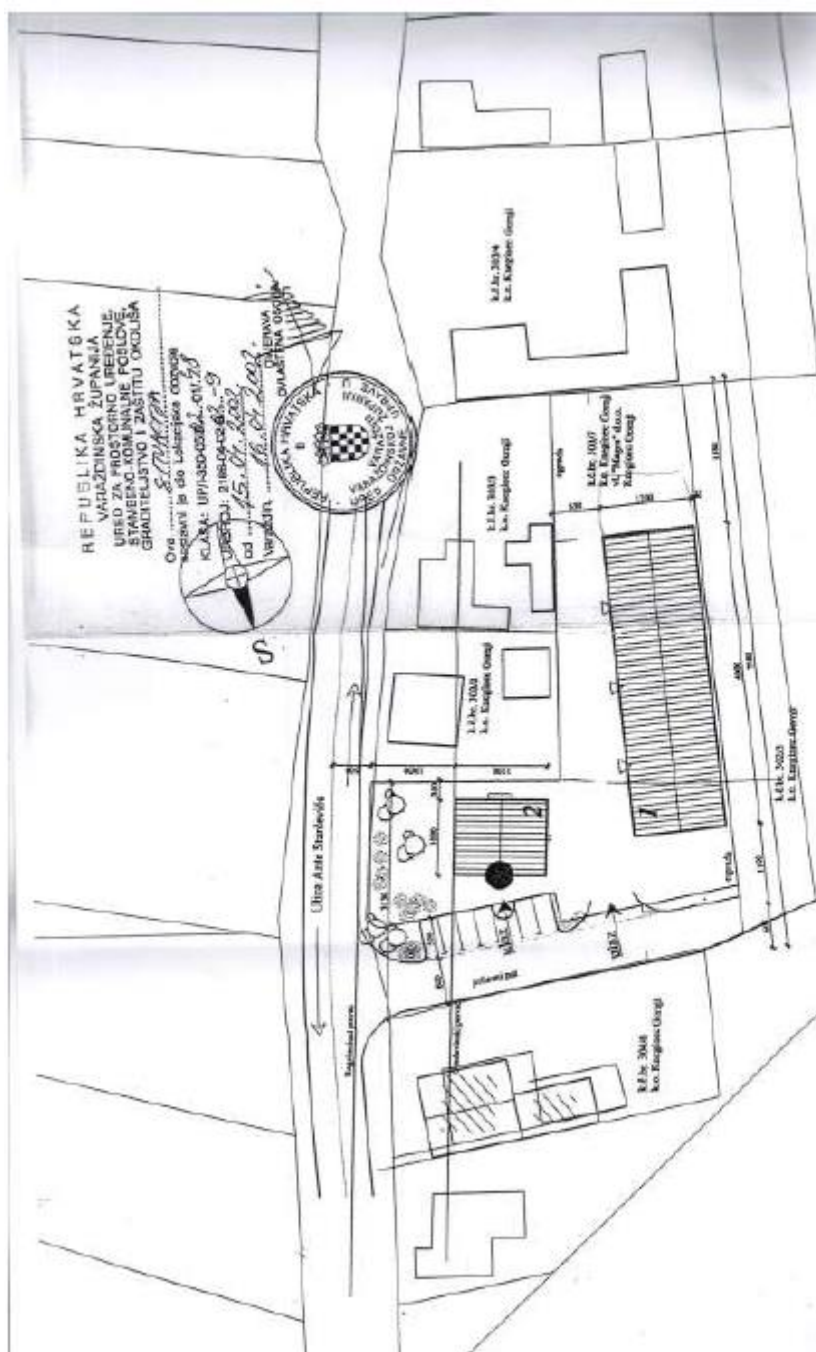
Biljana Marković, iur.



DOKUMENT RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU
PODNOŠITELJ: GK GRUPA d.o.o. Varaždin, Hallerova aleja 1
KLASA: UPA-361-07/17-01/23, URBROJ: 2186/1-14-17-11-BM

STRANA 3/3

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com

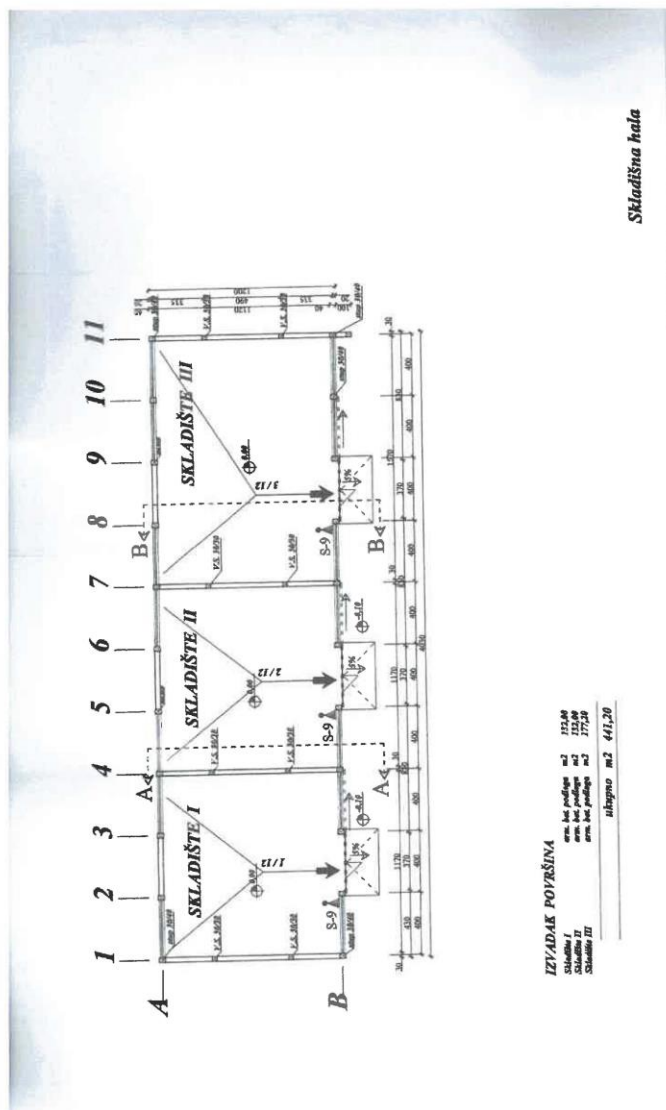




 CONGRAM-COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	58

6.8. Iz projekta

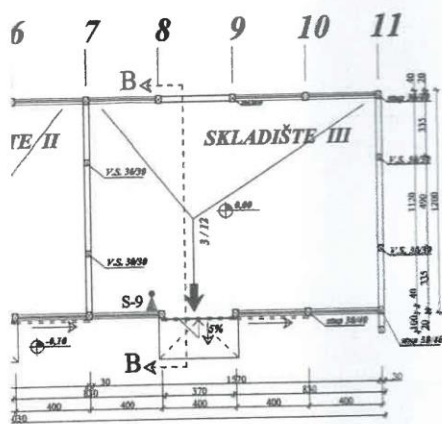
Dostupno iz projekta – HALA 1



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CGC CGC VARADJIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin
OVLASŦENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.grad.	
	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.	
SURADNIK		
PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN
	dat.	veljača 2024.
	br.	59



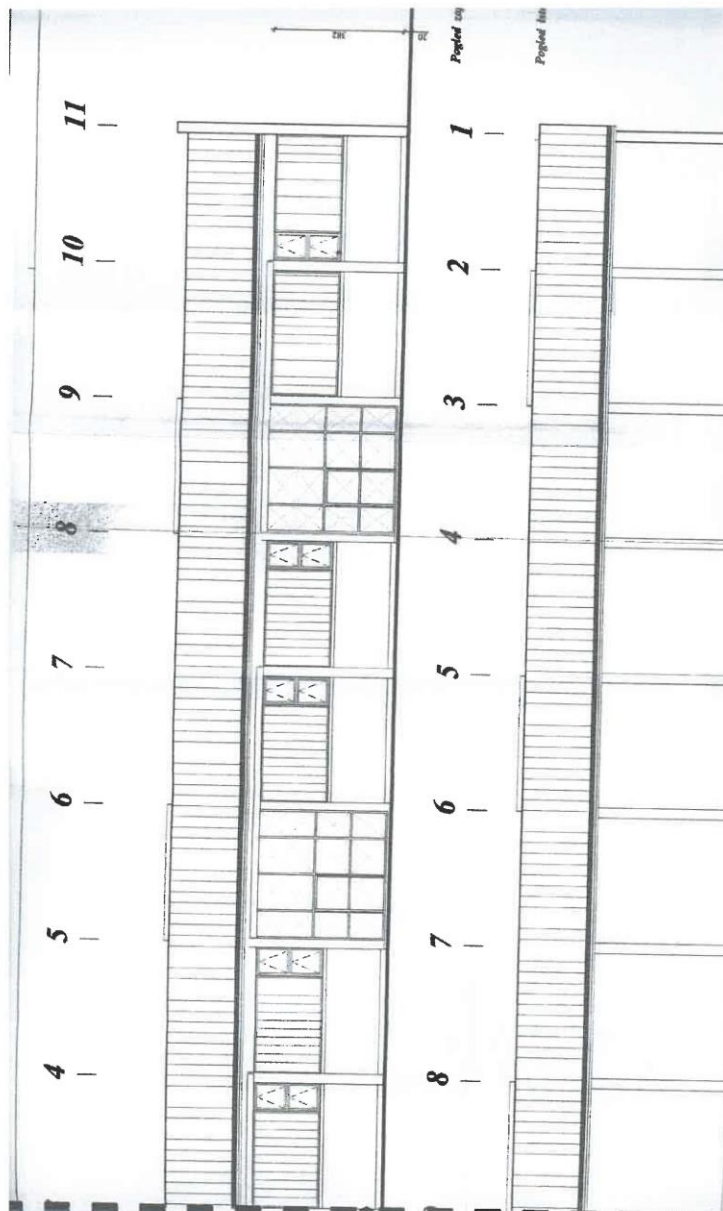
Skladišna hala

"Arhitektonski biro" vl. Ivan Vindiš, dipl.inž.arh.		Članak za arhitektonsku projekciju, razred I. Izvodišaj Kadrovstva 10, TURČIN	
Izvoditelj:	"MAGRA" d.o.o.		
Graditelj:	SKLADIŠNO-POSLOVNA GRADJEVINA		
Lokacija:	Knežinec Opatje, A. Starčević		
Vrsta projekta:	ARHITEKTONSKI - glavni		
Opis:	Projekt priprema i izvođenje na postroju S opreom i ovlaštenim projektom		
Glavni projektant:	Ivan Vindiš, d.i.a. ovlašten inženjer		
Projektant:	Ivan Vindiš, d.i.a. ovlašten inženjer		
Tehnički nacrt:	13/4/23	Skala:	1:200
Ime:	M. I. 200	Ime:	P.S.

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CONGRAM-COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Kneginec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	60



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CONGRAM-CONMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ NEKRETNINA LOKACIJA OVLAŠTENA OSOBA SURADNIK	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Kneginec, 42204 Turčin Miroslav Kraš, dipl.ing.građ. Karlo Kraš, mag.ing.aedif.				
	PROCJENA NEKRETNINE	broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br. 61

Dostupno iz projekta – HALA 2

prokon POSLOVNA D.O.O. Jelenc, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin Tel.: +385 (0)320 555 Fax: +385 (0)320 554 Web: www.prokon.hr E-mail: prokon@prokon.hr	izuz: namjena građevine: podnošitelj zahtjeva: lokacija: ovl. arhitektica: direktor:	Arhitektonska snimka izvedenog stanja Zgrada poslovne namjene GK GRUPA d.o.o. Ulica Ante Starčevića 29, Kneginec Gornji Emilija Vlahek, dipl.ing.arh. Krunoslav Pokos, dipl.ing.građ.	vrsta: L-529/2017 broj: 08/2017 datum: str: 1 od 42
--	---	---	---

OVLAŠTENA OSOBA STAVLJAM JE DIO
RJEŠENJA U OBLASTI GRAĐEVINARSTVA
KLASIFIKACIJA: 361-0117-1/83
UREĐENJE: 2186/1-14-11-11-312
VARAŽDIN, 10.11.2017. godine
Ovlaštena osoba

KNJIGA / SVEZAK:
POSLOVNI ZAHTJEV:
OIB:
NAMJENA GRAĐEVINE:
LOKACIJA:
VRSTA PROJEKTA:
TEHNIČKI DNEVNIK:
OVLAŠTENA ARHITEKTICA:
OVL. INŽENJER GRAĐEVINARSTVA:
GRAĐEVINARSTVA:
DIREKTOR:
DATUM:

KNJIGA 1
GK GRUPA d.o.o.
Hallerova aleja 1
32165824835
ZGRADA POSLOVNE NAMJENE –
SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG
MATERIJALA
zahtjevnost zgrade GBP > 400 m2
Ulica Ante Starčevića 29, Kneginec
Gornji
k.č.br. 303/7, k.o. Kneginec
ARHITEKTONSKA SNIMKA
IZVEDENOG STANJA
L-529/2017
EMILIJ VLAHEK, dipl.ing.arh.
EMILIJ VLAHEK
DIREKTOR ARHITEKTURA
A 2024
KRUNOSLAV POKOS, dipl.ing.građ.
Krunoslav Pokos
dipl.ing.građ.
Ovlaštena osoba
KRUNOSLAV POKOS, dipl.ing.građ.
kolovoz, 2017.

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.projekcije@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CONGRAM-COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin					
	OVLASHTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	62


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN
KLASA: 935-66/77-01/945
URBROJ: 541-14-02/7-17-2
VARAŽDIN, 17.08.2017.

OVA I SAMA SASTAVNI JE DIO
RJEŠENJA O IZVEDENJU UČASTI
KLASA: 1715-361-0/11-01/153
URBROJ: 1715-14-12-11-817
VARAŽDIN, 17.08.2017.



K.o. KNEGINJC
k.č.br.: 303/7, 303/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Uprava pristojba prema tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 8/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Uprava pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CONGRAM-COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	63



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com

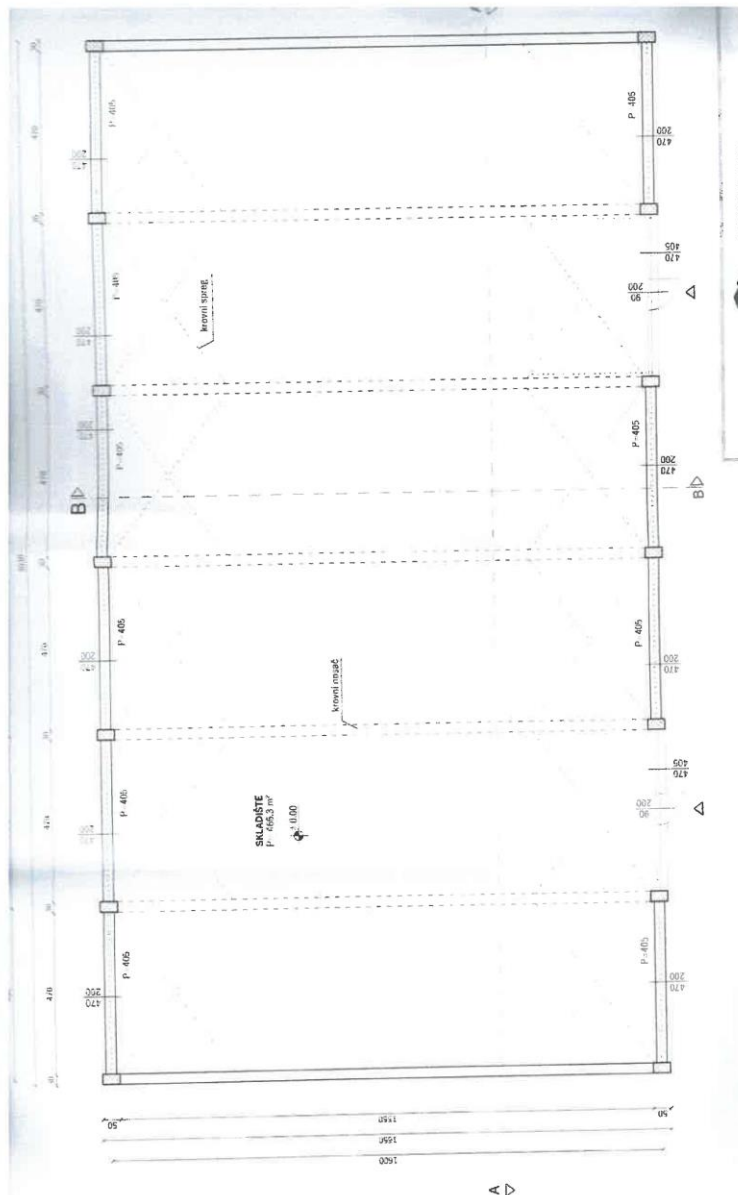


**Raiffeisen
Bank**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2026-04-14-42124

 CONGRAM-CONMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o. Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	64



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com

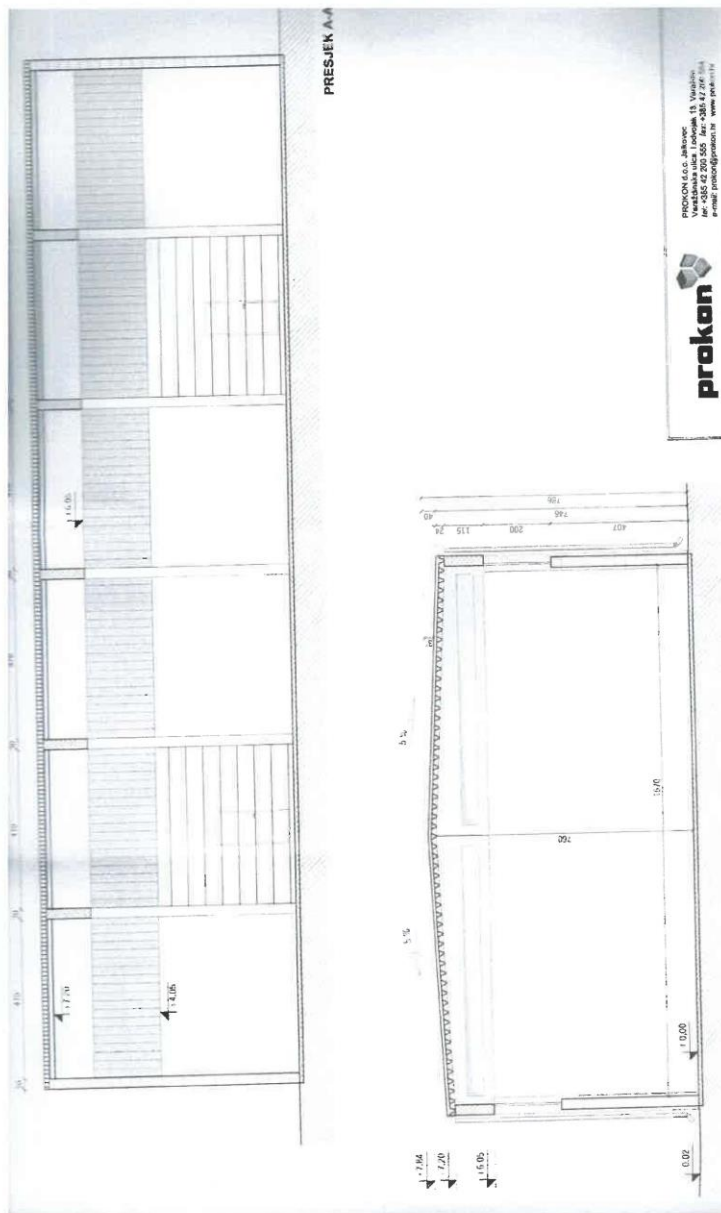


**Raiffeisen
Bank**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2026-04-14-42124

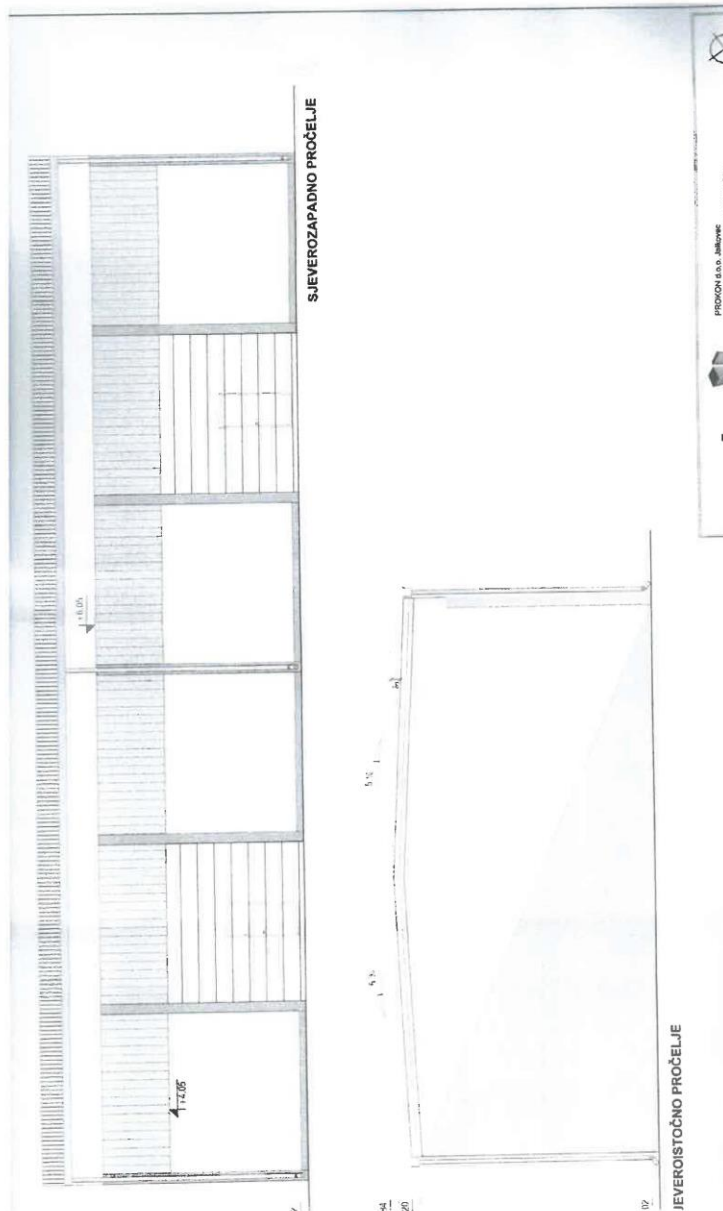
 CGC COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin					
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem					
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Kneginec, 42204 Turčin					
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.					
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.					
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata	36-02-MMXXIV-PN	dat.	veljača 2024.	br.	65



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com



 CONGRAM-COMMERCE d.o.o. VARAŽDIN	NARUČITELJ	GK GRUPA d.o.o, Hallerova aleja 1, 42000 Varaždin							
	NEKRETNINA	POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA (SKLADIŠTE) sa dvorištem							
	LOKACIJA	Ulica Ante Starčevića 29/B, Gornji Knežinec, 42204 Turčin							
	OVLAŠTENA OSOBA	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.							
	SURADNIK	Karlo Kraš, mag.ing.aedif.							
PROCJENA NEKRETNINE		broj elaborata		36-02-MMXXIV-PN		dat.	veljača 2024.	br.	66



Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334
tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,
mail: cgc.procjene@gmail.com, cgc.projektiranje@gmail.com

Prilog br.9

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE			
prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine, 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)			
SKLADIŠNO-POSLOVNA GRAĐEVINA			
Naziv zgrade			

Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade			

Ante Starčevića 29b		42204	Gornji Kneginec
Ulica i kućni broj		Poštanski broj	Mjesto
PODACI O ZGRADI ☐ nova ☒ postojeća ☐ rekonstrukcija			
Vrsta zgrade (prema Pravilniku)		Ostale nestambene zgrade koje se griju na temperaturu + 18 ili više	
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava		zgrada sa složenim tehničkim sustavom	
Vlasnik / investitor		GK GRUPA d.o.o.	
k.č.br.		303/7	k.o. Kneginec
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_{ik} [m ²]		445,74	Godina izgradnje / rekonstrukcije 2002
Građevinska (bruto) površina zgrade [m ²]		483,60	Mjerodavna meteorološka postaja VARAŽDIN
Faktor oblika f_o [m ⁻¹]		0,45	Referentna klima Kontinentalna
ENERGETSKI RAZRED ZGRADE		Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{h,ud}$ [kWh/(m ² a)]	Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m ² a)]
		E 156,68	C 220,71
Upisati "nZEB" ako energetsko svojstvo zgrade (E_{prim}) zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPRUETZZ ¹			
Pojedinačno zaštić. kulturno dobro/unutar zaštić. kult.-povijes. cjeline			
Specifična godišnja emisija CO ₂ [kg/(m ² a)] ¹		57,25	Ne
		0 25 50 75 100 125 150 175 200	
ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT			
Oznaka energetskog certifikata	P_537_2014_10228_NS25	Datum izdavanja	14.11.2022.
Datum važenja	14.11.2032.	Datum izdavanja	14.11.2022.
Naziv ovlaštene pravne osobe	PLANUM j.d.o.o.	Registarski broj	P-537/2014
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi ili ime i prezime ovlaštene fizičke osobe /potpis	Nikola Kocijan, dipl. ing. građ. 		
PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA			
Dio	Građevinski	Strojarski	Elektrotehnički
Ime i prezime ovlaštene osobe	Nikola Kocijan, dipl. ing. građ.	Dražen Balić, dipl. ing. stroj.	Domagoj Rožmanić, dipl. ing. el.
Naziv pravne osobe	PLANUM j.d.o.o.		
Registarski broj	P-537/2014	F-584/2014	F-867/2014
Potpis			
¹ za stvarne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava			



ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str. 1/4



Prilog br.10



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 21.05.2026. 13:38

NESLUŽBENA KOPIJA**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: KNEGINEC (Mbr. 331163)

Posjedovni list: 1166

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO -PUTEVI-, GORNJI KNEGINEC, GORNJI KNEGINEC	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		334/45	KLEŠČEVINA	313	1		
			ORANICA	313			
		334/46	KLEŠČEVINA	284	1		
			ORANICA	284			
		338/7	VUKOVARSKA ULICA	165	1		
			PUT	165			
D		362/1	ČRET	442	2		
			PUT	442			
		362/249	ČRET	2528	2		
			PUT	2528			
		362/287	MAG.CESTA 12	447	2		
			PUT	447			
		364/5	DURMOVE LEDINE	770	2		
			PUT	770			
		443/12	GMAJNA	1459	2		
			PUT	1459			
		443/20	LED. U BLEKU	375	2		
			PUT	375			
		443/44	MAG.CESTA 12	340	2		
			PUT	340			
		443/132	GMAJNA	1387			
			PUT	1387			
		457/15	MAG.CESTA 12	3240	2		
			PUT	3240			
		561/24	RUŽIČKA	52			
			PUT	52			



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		789	KNEG.KNEG.DOL. PUT	302 302	2		
		799/5	PRI MELINU PUT	412 412	2		
		829/23	LUČKI PUT	2913 2913	2		
		830/17	TRNJAČA PUT	1337 1337	0		
		971/12	KNEGINEC GORNJI CESTA	549 549	4		
		1099/30	G. DUBRAVA PUT	70 70	1		
		1099/31	G. DUBRAVA PUT	1843 1843	1		
		1125/10	DOL.DUBRAVA PUT	319 319	3		
		1140/2	KNEGINGRADSKA UL. CESTA	231 231	4		
		1141	LOK.CESTA 39249 CESTA	4243 4243	4		
		1142/3	Toplička ulica CESTA	31680 31680	4		
		1148	RADNIČKA ULICA	10085 10085	2		
		1149/2	LOK.CESTA 39249 CESTA	3898 3898	4		
		1149/4	LOK.CESTA 39249 CESTA	981 981	4		
		1180/1	KNEG.G.DUBRAVA CESTA	5496 5496	4		
		1186	KNEG.G.DUBRAVA PUT	1387 1387	4		
		1190/1	KNEG.G.DUBRAVA POTOK	9287 9287	4		
		1190/12	KNEG.G.DUBRAVA POTOK	619 619	4		
Ukupna površina katastarskih čestica				87454			

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

Prilog br.11

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj sam zaposlen.

Moje potpuno izvješće može se dati na uvid zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate s izvješćem.

Zadržavam pravo uključivanja Vaše tvrtke u listu klijenata.

Sukladno pravnoj obvezi, svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, te moje izvješće smatrati ću povjerljivim. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

Procjenitelj:

Ante Letica, dipl.ing.građ.





Prilog br.12



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-487/2021-12
Split, 15. prosinca 2022.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Splitu (OIB: 11748694684) Tihana Pivac, odlučujući povodom zahtjeva Ante Letice (OIB: 85953394416) iz Baške Vode, Pogradinska 10, za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. 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 odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi sljedeće

RJEŠENJE

Ante Letica, dipl.ing.građ., iz Baške Vode, Pogradinska 10, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

1. Ante Letica, dipl.ing.građ., iz Baške Vode, Pogradinska 10, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja ispunjeni su uvjeti propisani odredbom članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave RH, Odjel kaznene evidencije utvrđeno da kandidat nije osuđivan, a iz izvješća Politehničkog društva vještaka i procjenitelja, Zagreb, proizlazi da je kandidat uspješno obavio stručnu obuku, kao i da je dostavljen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti.

3. Imenovani je položio prisegu 15. prosinca 2022.

**SUTKINJA OVLAŠTENA ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**
Tihana Pivac

Dokument je elektronički potpisan:
Tihana Pivac

Vrijeme potpisivanja:
16-12-2022
09:00:37



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU
2.5.4.0740C115641544822031313734363636363636
OU=Signature
S=Pivac
G=Tihana
CN=Tihana Pivac

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a žalba se podnosi Županijskom sudu u Splitu neposredno ili preporučenom pošiljkom.

Stranka se ima pravo odreći prava na žalbu od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

DNA: 1. vještaku

2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Splitu
4. Općinskom sudu u Makarskoj
5. web.stranice suda-ovdje

Broj zapisa: **eb316-8b701**

Kontrolni broj: **09332-34c2a-7ef5b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Tihana Pivac, O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.