

REVIZIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA BEZ OČEVIDA

**Nekretnina: Građevinsko zemljište, k.č. 301/1, 301/3, 301/4, 301/5,
302/4, 301/2, 302/23, k.o. Kneginec, Gornji Kneginec, Ante
Starčevića 29B**



Slika je preuzeta iz procjene 2024-12-09-38225, od 16.01.2025. godine

**Naručitelj procjene: RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d.,
Magazinska cesta 69, Zagreb**

Dan vrednovanja procjene:

04. veljače 2026.

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

Ante Letica, dipl.ing.građ.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Korisnik kredita	GK GRUPA d.o.o., Hallerova aleja 1, Varaždin
Adresa nekretnine	Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	7217, 8275, 8312
poduložak	-
zk.č.br.	301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2, 302/23
k.o.	Kneginec
Posjedovni list broj	7217, 8275, 8312
k.č.br.	301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2, 302/23
k.o.	Kneginec
Površina zemljišta UKUPNO	9680.00 m2
Površina zemljišta zk.ul. 7217	5261.00 m2
Površina zemljišta zk.ul. 8275	4156.00 m2
Površina zemljišta zk.ul. 8312	263.00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	€ 175,000.00
Tržišna vrijednost zk.ul. 7217	€ 97,000.00
Tržišna vrijednost zk.ul. 8275	€ 73,000.00
Tržišna vrijednost zk.ul. 8312	€ 5,000.00
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100.00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100.00%
Namjena zemljišta	mješovita namjena-M1 i javna namjena-J
Datum vrednovanja	04.02.2026.
Datum kakvoće	04.02.2026.
Indeks na dan procjene - DZS	222.36
Mjera građevinskog korištenja (ki) - odabrano	1.38
Procjenitelj	Ante Letica

1. Uvod

Na zahtjev naručitelja **RAIFFEISENBANK AUSTRIA DD Zagreb, Magazinska cesta 69**, potrebno je izraditi reviziju procjene vrijednosti nekretnine za: Građevinsko zemljište, k.č. 301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2, 302/23, k.o. Kneginec, Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, ZK.ul.br. 7217, 8275, 8312, k.o. Kneginec.

2. Predmet revizije procjene

Procjena vrijednosti nekretnine br. 2024-12-09-38225, koja je predmetom ove revizije izrađena je u siječnju 2025. godine po procjenitelju, Ivančica Sarajčić Tudić, dipl.ing.građ.

Predmet revizije je građevinsko zemljište, k.č.br. 301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2, 302/23, k.o. Kneginec, Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, ZK.ul.br. 7217, 8275, 8312, k.o. Kneginec.

Za potrebe izrade procjene u siječnju 2025. godine koja je predmet ove revizije, Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list, kopiju katastarskog plana i drugu dokumentaciju.

3. Komentar legaliteta

U zemljišnoknjižnom izvatku nema upisanih zabilježbi odnosnih na legalitet.

Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu je usklađeno.

Za izradu procjene procjenitelju nisu dostavljene eventualno ishodbene dozvole za gradnju.

Prema dostupnim podacima na nekretnini nisu nastupile nikakve promjene u građevinskom smislu.

Za predmetno zemljište nije priložena Lokacijska informacija.

Prema stranici zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije važeći prostorni plan je:

Prostorni plan uređenja Općine Gornji Kneginec (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 12/01, 18/03, 30/03, 2/04-ispravak, 24/06 i Službeni vjesnik Općine Gornji Kneginec broj 7/13, 7/18, 4/23, 7/23-pročišćeni tekst, 4/24 i 6/24-pročišćeni tekst)



The screenshot shows the official website of the Municipality of Gornji Kneginec. The browser address bar displays 'zppuvz.hr/gorni-kneginec/'. The website has a dark green header with a navigation menu containing links: NASLOVNA, O ZAVODU, PROSTORNI PLANOVI, STANJE U PROSTORU, PROGRAM RADA, FINACIJSKI PLAN, JAVNA NABAVA, and KONTAKT. Below the header, the title 'OPĆINA GORNJI KNEGINEC' is prominently displayed. The main content area is titled 'Prostorni plan uređenja Općine Gornji Kneginec' and provides a detailed reference to the official gazette entries for the spatial plan, including corrections and amendments. A list of specific plan areas (K1 to K4.2) is provided, each with a corresponding ID7 number. A link to the eCatalog ISPU-a is also present at the bottom of the section.

PROSTORNO PLANSKI UVJETI

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Gornji Kneginec, Kartografskim prikaz 4.1. "Građevinsko područje naselja Donji Kneginec, Gornji Kneginec, Lužan Biškupečki, Turčin, Varaždin Breg" utvrđeno je da se kč.br. 301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2 i 302/23 k.o. Kneginec nalaze u zone mješovite namjene: pretežito stambena zona - M1/postojeće, izgrađeni dio GP.



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
 postojeće / planirano
 izgrađeni dio GP / neizgrađeni dio GP - planirano za daljnji razvoj

ZONE MJEŠOVITE NAMJENE:
 - PRETEŽITO STAMBENA ZONA - M1

Prostornim planom uređenja Općine Gornji Kneginec propisani su sljedeći uvjeti izgradnje:

2.2.3. Uvjeti provedbe zahvata za građevinska područja naselja

Članak 44.

- (1) Uvjeti provedbe zahvata primjenjuju se na:
- sve zahvate u zonama mješovite namjene /oznake M1 i M3/
 - sve zahvate u zonama ugostiteljsko – turističke namjene /oznaka T/
 - sve ostale dozvoljene zahvate u zonama javne i društvene namjene /oznaka D/, osim sadržaja društvenih djelatnosti, te sporta i rekreacije, na koje se primjenjuju odredbe iz poglavlja 4. „Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti“.
- (2) Na dijelovima građevinskih područja naselja za koja je u poglavlju 9. „Mjere provedbe plana“ propisana obveza izrade prostornog plana užega područja, uvjeti provedbe zahvata koriste se kao smjernice za izradu prostornog plana užega područja.
- (3) Pri planiranju prostora za razvoj zone mješovite, pretežito stambene namjene /oznaka M1/ najmanje 5% te površine potrebno je planirati za korištenje kao javno zelenilo.

2.2.3.1. Formiranje građevne čestice – oblik, veličina i izgrađenost

Članak 45.

- (1) Formiranje novih građevnih čestica i preoblikovanje postojećih provodi se uz osiguranje sljedećih minimalnih uvjeta:

NAČIN GRADNJE OSNOVNE GRAĐEVINE	NAJVEĆA DOZVOLJENA ETAŽNOST OSNOVNE GRAĐEVINE	NAJMANJE DIMENZIJE GRAĐEVNE ČESTICE			NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI /kig/
		ŠIRINA /m/	DUBINA /m/	POVRŠINA /m2/	
M1 /mješovita, pretežito stambena zona/ T /ugostiteljsko – turistička zona/ D /zona javne i društvene namjene - ostali zahvati osim društvenih, sporta i rekreacije/					
SLOBODNOSTOJEĆA	E=Po+P+Pk	14	25	350	0,40
	E=Po+P+1K+Pk	16	30	480	
POLUUGRAĐENA / DVOJNA	E=Po+P+2K	24	30	720	0,40
	E=Po+P+Pk	12	25	300	
	E=Po+P+1K+Pk	14	30	420	
	E=Po+P+2K	20	30	600	
UGRAĐENA	E=Po+P+Pk	8	25	200	0,50
	E=Po+P+1K+Pk	8	25	150	
M3 /mješovita, pretežito vikend zona/					
SLOBODNOSTOJEĆA I POLUUGRAĐENA	E=Po+P+Pk	10	25	250	0,30
	E=Po+P+1K+Pk	16	30	480	0,40
UGRAĐENA	NIJE MOGUĆA				

Za predmetno područje mješovite, pretežito stambene namjene je prostornim planom definirana maksimalna izgrađenost čestice od 40 do 50 % (kig = 0,4 do 0,5), najveće visine Po+Pr+1K+Pk do Po+Pr+2K. U skladu sa time, maksimalni mogući koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,2 do 1,38.

Predmetne nekretnine, z.k.č. 301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2, 302/23, k.o. Kneginec, imaju omogućen pristup (kolni i pješački) na javnu prometnu površinu k.č.br. 1148, k.o. Kneginec u katastru upisanu kao ulica, javno dobro – putevi (u naravi asfaltirana prometnica), posredno preko k.č. 303/7 k.o. Kneginec i k.č. 303/8 k.o. Kneginec, u istom vlasništvu kao i procjenjivane nekretnine.

4. Obrazloženje za odabir metode

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

5. Mišljenje

Elaborat procjene vrijednosti nekretnine koji je osnova za izradu ove revizije izrađen je sukladno zakonskoj regulativi i sudskoj praksi, a izračunata prometna vrijednost za: Građevinsko zemljište, k.č. 301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2, 302/23, k.o. Kneginec, Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, ZK.ul.br. 7217, 8275, 8312, k.o. Kneginec, površine 9.680,00 m², sveukupno je iznosila **165.270,00 EUR.**

Očevid na nekretnini nije izvršen.

Ovaj elaborat revizije procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 2024-12-09-38225 izrađene u siječnju 2025. godine po procjenitelju, Ivančica Sarajčić Tudić, dipl.ing.građ.

6. ZAKONSKA REGULATIVA

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 vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15 i 26/16),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17),
- Zakon o gradnji (NN 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 65/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17),
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

PRILOZI

- Prilog br.1-3 Izračun tržišne vrijednosti nekretnina
- Prilog br.4 ZK izvadak
- Prilog br.5 Kopija katastarskog stanja
- Prilog br.6 Pristup na JPP
- Prilog br.7 Izjava o nepristranosti i neovisnosti
- Prilog br.8 Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka

ZAKLJUČAK

Konačno, temeljem prethodno iznijetog, mišljenja sam da realna tržišna vrijednost nekretnine, građevinskog zemljišta, k.č. 301/1, 301/3, 301/4, 301/5, 302/4, 301/2, 302/23, k.o. Kneginec, Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B, upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Varaždin, ZK.ul.br. 7217, 8275, 8312, k.o. Kneginec.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zk.ul. 7217)	96,532.71 €
ZAOKRUŽENO	97,000.00 €
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	5,261.00 m2
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	19.42 €/m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zk.ul. 8275)	72,672.02 €
ZAOKRUŽENO	73,000.00 €
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	4,156.00 m2
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	17.56 €/m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (zk.ul. 8312)	4,598.83 €
ZAOKRUŽENO	5,000.00 €
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	263.00 m2
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	19.01 €/m2

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

U Zagrebu, 04. veljače 2026.

Izradio:

Ante Letica, dipl.ing.građ.

Odobrio:

Marijo Štimac, ing.građ.




PRILOG BR 1. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - ANALIZA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA											
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb Gornji Knežinec, Ante Starčevića 29B Građevinsko zemljište- k.č. 13847/1											
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	Gornji Knežinec, Ul. bana Jelačića bb	Gornji Knežinec, Trg hrvatskih branitelja bb	Gornji Knežinec, Trg hrvatskih branitelja bb	Varaždin Breg, Mozdernjak bb						
	K.Č.	913/4	977/8, 977/11	977/3, 977/10	886/15						
	K.O.	Knežinec	Knežinec	Knežinec	Varaždin Breg						
	VRSTA NEKRETNINE	ZEM	ZEM	ZEM	ZEM						
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1490	2433	3496	1074						
	JEDINIČNA CIJENA	20.00	18.00	20.00	21.00						
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.04.2025	13.11.2023	10.11.2023	09.04.2024						
	NAMJENA	M1	M1	M1	M1						
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI										
	Ulazni podatak	1.38	1.38	1.38	1.38						
	Odabrana vrijednost	1.38	1.38	1.38	1.38						
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta							
MEĐUVREMENSKI ILI INTERK	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA						
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	213.86	167.17	167.17	180.96						
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.04	1.33	1.33	1.23						
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1.38	1.38	1.38	1.38						
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1.00	1.00	1.00	1.00						
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	20.79 €/m2	23.94 €/m2	26.60 €/m2	25.80 €/m2						
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	24.29 €/m2									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-3.49 €/m2	-0.34 €/m2	2.32 €/m2	1.52 €/m2						
	RELATIVNO ODSTUPANJE	29.87%	-1.41%	28.84%	6.25%						
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA						
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	20.79 €/m2	23.94 €/m2	26.60 €/m2	25.80 €/m2						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	12.19	0.12	5.37	2.30						
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	19.98		STANDARDNA DEVIJACIJA			2.58	10.63%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	5.16	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	24.29 €/m2									

PRILOG BR. 3 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - REZULTAT		
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B Građevinsko zemljište- k.č. 301/1, 301/5 (zk.ul. 7217)		
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		24.29 €/m2
Ukupna površina zemljišta k.č. 301/1, 301/5 (zk.ul. 7217)		936.00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	0.00%	00.00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta	100.00%	936.00 m2
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	55.00%	13.36 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100.00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE SVEUKUPNO		12,502.53 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA I DRUGA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 % do +5 %	0.00%
Projektna dokumentacija:	Izrađena, nije ishođena 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		12,502.53 €
ZAOKRUŽENO		13,000.00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		13.89 €/m2

PRILOG BR. 3a - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - REZULTAT		
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B Građevinsko zemljište- k.č. 302/4, 301/3, 301/4 (zk.ul. 7217)		
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		24.29 €/m2
Ukupna površina zemljišta k.č. 302/4, 301/3, 301/4 (zk.ul. 7217)		4,325.00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	0.00%	00.00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta	100.00%	4,325.00 m2
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	80.00%	19.43 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100.00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE SVEUKUPNO		84,030.18 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA I DRUGA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 % do +5 %	0.00%
Projektna dokumentacija:	Izrađena, nije ishođena 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		84,030.18 €
ZAOKRUŽENO		84,000.00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		19.42 €/m2

PRILOG BR. 3b - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - REZULTAT		
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B Građevinsko zemljište- k.č. 301/2 (zk.ul. 8275)		
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		24.29 €/m2
Ukupna površina zemljišta k.č. 301/2 (zk.ul. 8275)		4,156.00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	0.00%	00.00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta	100.00%	4,156.00 m2
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	80.00%	19.43 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100.00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE SVEUKUPNO		80,746.69 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA I DRUGA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 % do +5 %	0.00%
Projektna dokumentacija:	Izrađena, nije ishođena 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 vodova i puta	Ima	-10.00%
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		-8,074.67 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		72,672.02 €
ZAOKRUŽENO		73,000.00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		17.56 €/m2

PRILOG BR. 3c - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - REZULTAT		
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb		
Gornji Kneginec, Ante Starčevića 29B		
Građevinsko zemljište- k.č. 302/23 (zk.ul. 8312)		
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		24.29 €/m2
Ukupna površina zemljišta k.č. 302/23 (zk.ul. 8312)		263.00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	0.00%	00.00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta	100.00%	263.00 m2
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	80.00%	19.43 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100.00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE SVEUKUPNO		5,109.81 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA I DRUGA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 % do +5 %	0.00%
Projektna dokumentacija:	Izrađena, nije ishođena 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 vodova i puta	Ima	-10.00%
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		-510.98 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		4,598.83 €
ZAOKRUŽENO		5,000.00 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		19.01 €/m2

PRIOLOG br. 4

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 04.12.2025. 08:36

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Broj ZK uložka: 7217

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13555/2025
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.	301/1	4	A.STARČEVIĆA GOSPODARSKO DVORIŠTE	513 513	
2.	301/3	4	POLEVČICA GOSPODARSKO DVORIŠTE	2071 2071	
3.	301/4	0	POLEVČICA GOSPODARSKO DVORIŠTE	1956 1956	
4.	301/5	11	PIVNICA GOSPODARSKO DVORIŠTE	423 423	
5.	302/4	4	A.STARČEVIĆA ORANICA	298 298	
UKUPNO:				5261	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
GK GRUPA D.O.O., OIB: 32165824835, VARAŽDIN (GRAD VARAŽDIN), HALLEROVA ALEJA 1		

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.			
9.1	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 24044810001 (DVA ČETIRI NULA ČETIRI OSAM JEDAN 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 dospijeca svake pojedine mjenice pa do namirenja, i ostalim troškovima, za korist:	13.500.000,00 EUR	Sporadni ulozak

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC Izvadak iz BZP-a Broj ZK uložka: 7217

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB		
9.2	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024		na 9.1
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 14091 k.o VARAŽDIN		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.12.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 984059/2025



Kontrolni broj: 35800922feb3c0d

Oskeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvoriku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 04.12.2025. 08:35

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Broj ZK uložka: 8275

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13559/2025
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.	301/2	4	PIVNICA	4156	
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	4156	
		UKUPNO:		4156	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GK GRUPA D.O.O., OIB: 32165824835, VARAŽDIN (GRAD VARAŽDIN), HALLEROVA ALEJA 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-5453/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠTU 20.03.2023. izgradnje, korištenja, rekonstrukcije i održavanja priključnihsrednjenaponskih SN 10(20) kV podzemnih kablskih vodova za novu TS 10(20) kV " KNEGINEC GORNJI 4" na kčbr. 301/2 u površini služnosti 3 m2 i nositelj tog prava: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 Prvenstveni red upisa: Z-16369/2023 uslijed provedbe Rješenja posl. br. Z-16369/2023 kčbr. 301/2 parcelira se na kčbr. 301/2 i kčbr. 301/7 u A.		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 301/2 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)		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

04.12.2025. 08:35:30

Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Broj ZK uložka: 8275

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	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 dospijeka 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
3.2	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 14091 k.o VARAŽDIN		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.12.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 984057/2025


Kontrolni broj: 358008712dcbf29

Štampiranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvoriku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 04.12.2025. 08:34

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Broj ZK uložka: 8312

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13559/2025
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.	302/23	11	A.STARČEVIĆA PUT	263 263	
		UKUPNO:		263	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GK GRUPA D.O.O., OIB: 32165824835, VARAŽDIN (GRAD VARAŽDIN), HALLEROVA ALEJA 1	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 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 priključnihsrednjenaponskih SN 10(20) kV podzemnih kablskih vodova za novu TS 10(20) kV " KNEGINEC GORNJI 4" na kčbr. 302/23 u površini služnosti 105 m2 i nositelj tog prava: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
2.	2.1 Zaprmljeno 30.11.2023.g. pod brojem Z-20082/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 302/23 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)		
3.			

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC Izvadak iz BZP-a Broj ZK uložka: 8312

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	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 dospijeca 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	Sporedni uložak
3.2	Zaprimljeno 30.10.2024.g. pod brojem Z-17588/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 14091 k.o VARAŽDIN		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.12.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 984050/2025



Kontrolni broj: 35800802a48881a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

PRILOG br. 5


Stanje na dan: 04.12.2025.
OSS evidencijski broj: 3373449/2025

K.o. KNEGDNSC
k.o.br.: 301/1, 301/2, 301/3, 301/4, 301/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvedeno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Str. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 358017117bde62

Obavijest: Ova koda omogućava da osoba elektronički ispita autentičnost izvoda iz katastarskog plana. Ako kod nije tiskan i na Internetu adresi <https://www.saglasnost.hr/prijava/izvod/izvod-autenticnost> unesete kontrolni broj, ti će izdaci autom. izdati izvanredno. U slučaju da je ovaj dokument izdavan elektronički u digitalnom obliku, država garantom svoje potpisane izdane dokumenta i svoje potpisane a ne može izdati kopiju.


 REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR
 VARAŽDIN
 Stanje na dan: 04.12.2025.
 OSS evidencijski broj: 3373449/2025

 K.O. KNEŽINEC
 k.o.br.: 302/23, 302/4

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


Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (Službeni glasnik, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (Službeni glasnik, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1, se naplaćuje na:



Kontrolni broj: 358017125e46506

Dokument je izdvojen iz izvornog dokumenta i ne može biti predmet pravne zaštite. Svi podaci su izdvojeni iz izvornog dokumenta i ne mogu biti predmet pravne zaštite. Svi podaci su izdvojeni iz izvornog dokumenta i ne mogu biti predmet pravne zaštite. Svi podaci su izdvojeni iz izvornog dokumenta i ne mogu biti predmet pravne zaštite.

PRILOG br. 6


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 04.02.2026. 16:45

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		
		1145	KNEGINEC GORNJI PUT	413 413	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				87867			

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


NESLUŽBENA KOPIJA
REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 04.02.2026. 16:42

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

Broj ZK uložka: 6224

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13551/2025
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., OIB: 32165824835, VARAŽDIN, HALLEROVA ALEJA 1	

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 dospijeća, 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
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.			

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC Izvadak iz BZP-a Broj ZK uložka: 6224

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 kabelskih 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 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 dospijeća 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	Sporedni 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 04.02.2026.


NESLUŽBENA KOPIJA
REPUBLIKA HRVATSKA
**Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 04.02.2026. 16:57**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC
Broj ZK uložka: 4447

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17588/2024
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., OIB: 32165824835, VARAŽDIN, HALLEROVA ALEJA 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	Sporedni 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.			

Katastarska općina: 331163, KNEGINEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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 srednjenaponskih 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	Sporedni 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 04.02.2026.

PRILOG br. 7**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. 8

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



ID:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

S.S.4.8740C11584154486202012137343636394363634

OU=Signatures

E=Pivac

O=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.