



institut za procjene i vještačenja **ipv d.o.o.**

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, HR-40000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833 390 834 Fax. 390 835

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Poljoprivredno zemljište - kat.čest.br. 601, k.o. Benkovec
Lokacija:	k.o. Benkovec, HR-40321 Mala Subotica Međimurska županija
Naručitelj:	OPĆINA MALA SUBOTICA Glavna 29A, HR-40321 Mala Subotica OIB: 60445678357
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	284/23

Čakovec, rujan 2023.

SADRŽAJ

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 6.1. Poljoprivredno zemljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI



267

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-185/2020-4
Varaždin, 25. lipnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Jasna Lekić, odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

Društvu INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 23119653228, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehnike te procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.

Obrazloženje

Tvrtka INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlene sudske vještake iz područja graditeljstva i to Dragutina Matotek, dipl. ing., Ratka Matotek dipl. ing. građ., i vjerana Mesarić ing. građ. te iz područja elektrotehnike Hrvoja Matotek mag. ing. el.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA
Jasna Lekić

Dokument je elektronički potpisan:
JASNA LEKIĆ

Vrijeme potpisivanja:
01-07-2020
14:15:18

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Z.5.A.97+*1304852300733737393135313131
L=VARAŽDIN
E=J.LEKIĆ

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se predaje neposredno ili šalje preporučeno poštom predsjednici Trgovačkog suda u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:

1. INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16
2. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-269/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom, preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-268/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA

posrednik u posredovanju
izdaje 2017. godine

CERTIFICATE OF RECOGNITION

**THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)**

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of *Recognised European Valuer*
and the designatory letters **REV**

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP), Frane Petrića 5, HR-10000 Zagreb, Croatia.

1. UVOD

Naručitelj: **OPĆINA MALA SUBOTICA**
Glavna 29A, HR-40321 Mala Subotica
Nekretnina: **Poljoprivredno zemljište - kat.čest.br. 601, k.o. Benkovec**
Lokacija: **k.o. Benkovec, HR-40321 Mala Subotica**
Međimurska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2023.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2022.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (veljača 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Kupoprodaja**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: **20.09.2023.**

Dan kakvoće: **20.09.2023.**

Dan vrednovanja: **20.09.2023.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Čakovec

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA			
	k.o.	Benkovec	k.o.	Benkovec		
	kat.čest.br.	površina	zk.čest.br.	površina		
		(m2)		m2	čhv	j
1.	601	971	445/15/5		254	
SVEUKUPNO :		971	m2		254	
			SVEUKUPNO :	914		m2

1 jutro =	1.600	čhv
1 čhv =	3,5966	m2

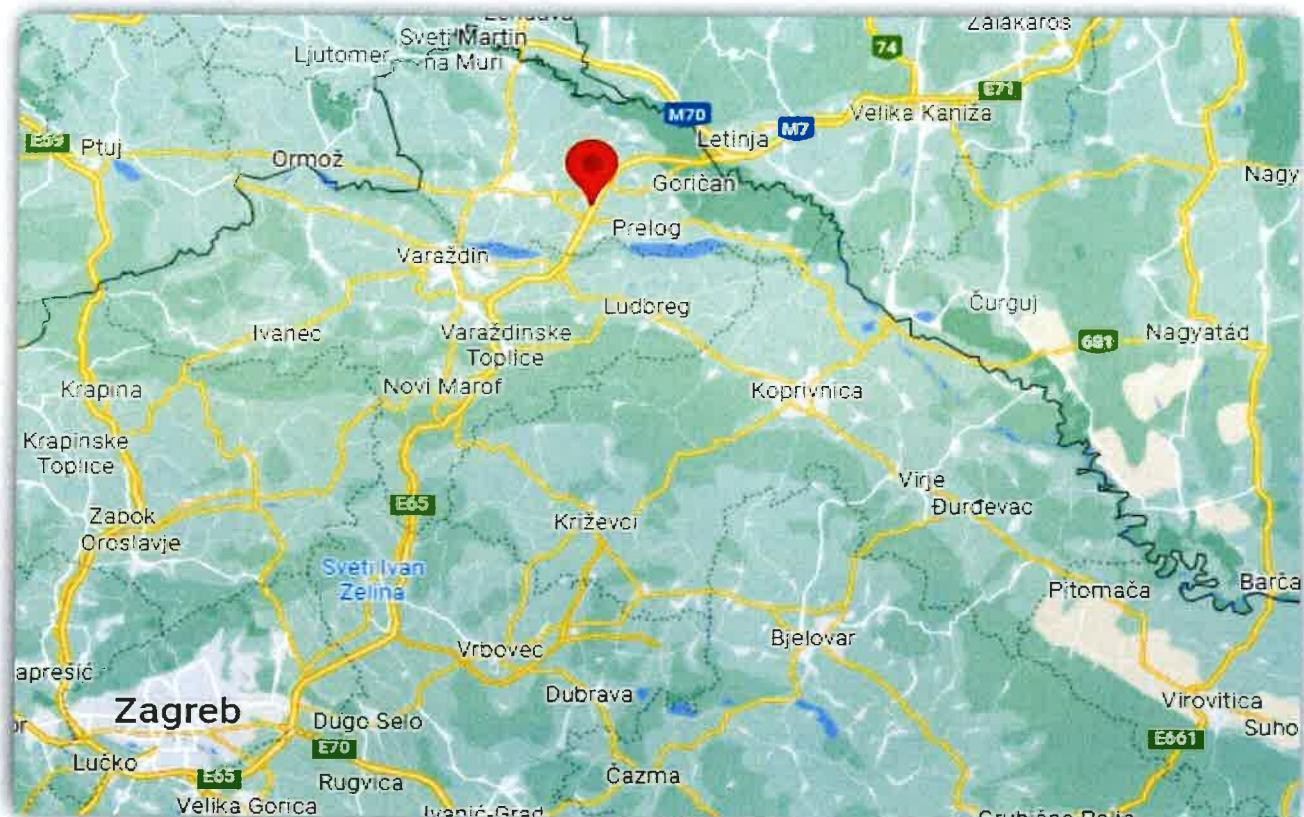
Napomena: U izračun vrijednosti se uzimaju površine iz Katastra kao točniji podatak!

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	1288	Ima!	Vidjeti priloženi ZK izvadak!

Napomene: Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

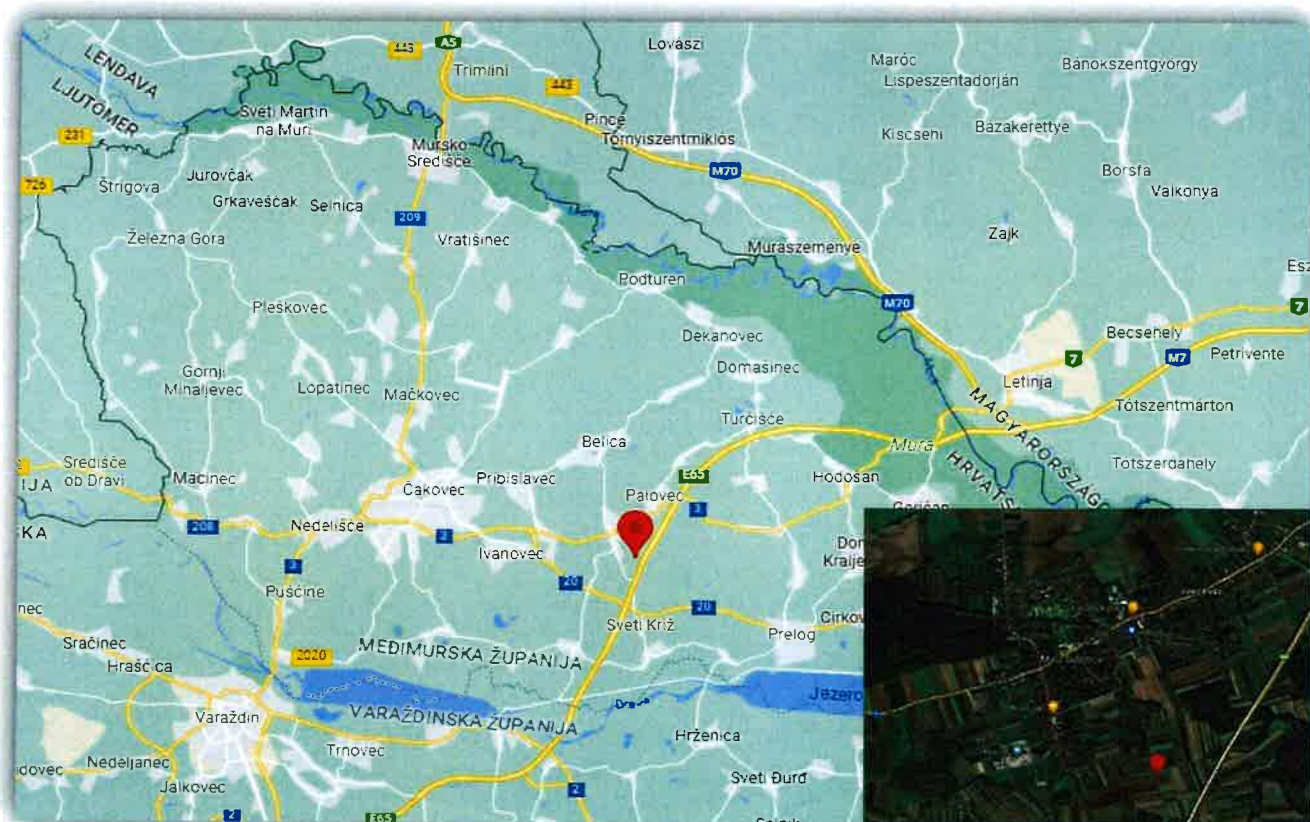
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Općina Mala Subotica - <https://www.opcina-mala-subotica.hr/hr/podaci-o-opcini/>



Općina Mala Subotica svoje mjesto našla je usred međimurske ravnice, okružena plodnim poljima, ribnjacima i šumarcima. Kroz područje Općine protječe potok Trnava, koji je nažalost izgubio svoj negdašnji sjaj. Iako je područje općine još uvijek arheološki skromno istraženo, pronađeni su dokazi da je ovaj dio Međimurja bio naseljen u najranijim vremenima ljudske civilizacije, o čemu svjedoče pronađeni arheološki nalazi iz vremena do 5000 godina prije Krista. Najbogatija arheološka nalazišta utvrđena su u Svetom Križu. Na razvoj kulturnog i društvenog života u današnjoj Općini uvelike je utjecao je razvoj župe Mala Subotica čiji počeci datiraju iz 1334. godine i koja je iza sebe ostavila nekoliko značajnih sakralnih spomenika.

Današnja Općina Mala Subotica formirana je kao zasebna jedinica lokalne samouprave 1993. godine. Dan Općine Mala Subotica slavi se 2. srpnja ili prvu sljedeću nedjelju. Površina Općine iznosi 36,71 km² te zauzima 5,03 % površine Međimurske županije. Prema Popisu iz 2011. godine Općina Mala Subotica bilježi 4.736 stanovnika, sa gustoćom naseljenosti od 129,01 st/km², dok je Popisom iz 2021. godine evidentirano 4.344 stanovnika. Općina je trenutno razvrstana u II. skupinu potpomognutih područja sa indeksom razvijenosti 70,61%. U sastavu Općine su naselja: Mala Subotica, Palovec, Strelec, Držimurec, Piškorovec i Sveti Križ. Svako od naselja ima svoje vijeće mjesnog odbora.

Od svog postanka do danas Općina je doživjela razvojni uzlet na gotovo svim poljima. Posebno je otvorenjem Poduzetničke zone u Maloj Subotici omogućen dolazak velikih investitora koji su otvorili radna mjesta za mnoge mještane Općine. U samoj Općini bilježi se veći broj poslodavaca, od obrta, poljoprivrednih gospodarstava do velikih tvrtki, koje stanovnicima Općine pružaju sigurna radna mjesta. Kroz područje Općine prolazi autocesta Zagreb – Budimpešta, državne i županijske ceste, kao i željeznička pruga, a takva prometna povezanost čini Općinu Mala Subotica privlačnom lokacijom za nove poslodavce.

Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: k.o. Benkovec, HR-40321 Mala Subotica
Međimurska županija

Okolne nekretnine su poljoprivredna zemljišta, odnosno oranice.

Javna komunalna infrastruktura

Nema izvedene javne komunalne infrastrukture na koju bi bilo moguće priključenje.

Komunalni priključci

Nema izvedenih priključaka na predmetnoj nekretnini.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj:	- Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji V. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Mala Subotica ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 3/05., 13/07., 13/13., 15/15., 3/17. i 16/18.) predmetna nekretnina se nalazi izvan građevinskog područja naselja, odnosno u području poljoprivrednog tla isključivo osnovne namjene - vrijedno obradivo tlo (oznake P2).
	- Zemljište je pravilnog izduženog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi vodi se kao pašnjak, a u katastru kao oranica što predstavlja i u naravi.
Pristup na javnu površinu:	Neposredan pristup na javne prometne posljunčane površine - kat.čest.br. 1341/5 i 1342, k.o. Benkovec, put i cesta, u posjedu Javno dobro- ceste i putevi (1/1).
Cjenovni blok:	Palovec - vrijedno obradivo
Kis:	-
Akt za gradnju:	-
Ostalo:	Nasadi nisu predmet vrednovanja.
Posebna pretpostavka:	Nema.



REPUBLIKA HRVATSKA
Međimurska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Sjedište Čakovec

KLASA: 350-01/23-10/000335
URBROJ: 2109-09-1/05-23-0003
Čakovec, 07.09.2023.

Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Sjedište Čakovec, OIB 09161580297, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela OPĆINA MALA SUBOTICA, HR-40321 Mala Subotica, Glavna 29A, OIB 60445678357, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

Povodom pisanog podneska Naslova zaprimljenog 31.08.2023. godine kojim se od ovog Upravnog odjela traži uvjerenje o statusu i namjeni zemljišta za katastarske čestice u k.o. Palovec, k.o. Podbrest, k.o. Mala Subotica, k.o. Benkovec i k.o. Držimurec dajemo sljedeći odgovor.

S danom 07.09.2023. godine, za katastarske čestice u k.o. Palovec, k.o. Podbrest, k.o. Mala Subotica, k.o. Benkovec i k.o. Držimurec a koje su prikazane u Tabeli ovog uvjerenja, određen je status i namjena zemljišta. Tabela sa popisom katastarskih čestica sastavni je dio ovog uvjerenja.

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- PPUO Mala Subotica - V. ID ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 3/05., 13/07., 13/13., 15/15., 3/17. i 16/18.)
- PPUO Orehovica - IV. ID ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 4/06., 4/13., 8/15., 14/16., 3/17. i 7/21.)

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

PRIVREMENA PROČELNICA
Slava Horvat, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
- OPĆINA MALA SUBOTICA
HR-40321 Mala Subotica, Glavna 29A

KLASA: 350-01/23-10/000335, URBROJ: 2109-09-1/05-23-0003

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

1/1





Elektronički pečat
 službeni pečat JLA broj 0160014

Vjerodostojnost ovog dokumenta može biti provjerena
 elektroničkim QR kodom. Elektronički pečat može, osim da
 služi za potvrđivanje ovog dokumenta, služiti i kao dokaz
 o tome da je ovaj pečat elektronički. Njegova
 vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, osigurno je i
 iskupljena potpisivanjem dokumenta u fizičkom obliku.

BLAVA HORVAT
 MEDIMURSKA ŽUPANIJA
 Potpisano: 07.09.2023.

TABELA

KLASA: 350-01/23-10/000335

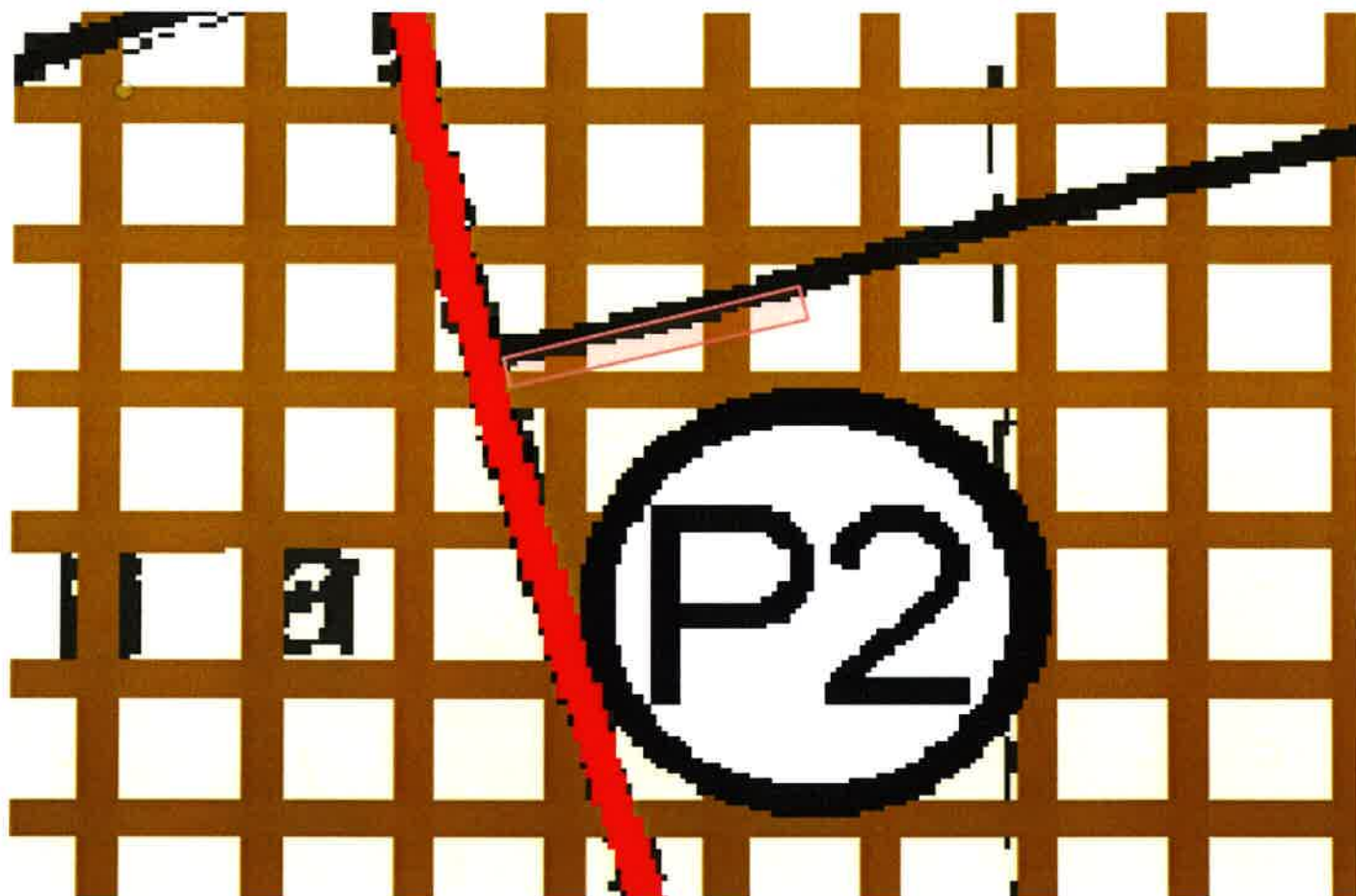
URBROJ: 2109-09-1/05-23-0003

Čakovec, 07.09.2023.

R.br.	katastarska općina naziv	katastarska čestica broj	Broj ZK č.	unutar/izvan granica građevinskog područja	namjena
1.	PALOVEC	1	611/C/1/B/60	izvan	P3
2.	PALOVEC	1057	660	izvan	P3
3.	PALOVEC	1058	660	izvan	P3
4.	PALOVEC	1074	660	izvan	P3
5.	PALOVEC	1075	660	izvan	P3
6.	PALOVEC	1403	681/C/21/1	unutar	mješovita
7.	PALOVEC	1404	681/C/21/1	unutar	mješovita
8.	PALOVEC	1405	681/C/21/2	unutar	mješovita
9.	PALOVEC	1407	681/C/22/2	unutar	mješovita
10.	PALOVEC	1504/23	681/A/23/1/33	unutar	mješovita
11.	PALOVEC	1504/41	681/A/23/1/62	unutar	mješovita
12.	PALOVEC	2088/1	159/22	izvan	Š1
13.	PALOVEC	2088/2	159/22	izvan	Š1
14.	PALOVEC	2089	159/22	izvan	Š1
15.	PALOVEC	3234	177	izvan	Š1
16.	PALOVEC	3235	177	izvan	Š1
17.	PALOVEC	3236	177	izvan	Š1
18.	PALOVEC	657/1	516/1	izvan	P3
19.	PALOVEC	697	495/C	izvan	P3
20.	PODBREST	1155	61/292	izvan	P2
21.	PODBREST	1681	8/37/1	izvan	P2
22.	PODBREST	1944	2/B/36	izvan	P2
23.	PODBREST	2176	5/22/68/1/1	izvan	P2
24.	PODBREST	2226	5/22/40	izvan	P2
25.	PODBREST	747	157/256	izvan	P2
26.	PODBREST	748	157/256	izvan	P2
27.	PODBREST	749/1	157/257/1	izvan	P2
28.	MALA SUBOTICA	1538/1	227/1	unutar	I
29.	MALA SUBOTICA	1539/1	227/1	unutar	I
30.	MALA SUBOTICA	276/1	72/29/1	izvan	P2
31.	MALA SUBOTICA	277/1	72/29/1	izvan	P2
32.	BENKOVEC	601	445/15/5	izvan	P2
33.	DRŽIMUREC	117/1	614/A/128/2/1	unutar	mješovita
34.	DRŽIMUREC	117/7	614/A/128/2/3	unutar	mješovita
35.	DRŽIMUREC	118/1	614/A/127/2/1	unutar	mješovita
36.	DRŽIMUREC	118/9	614/A/127/2/3	unutar	mješovita
37.	DRŽIMUREC	120/1	614/A/126/6/1	unutar	mješovita

LEGENDA I	
unutar	UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
izvan	IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
mješovita	MJEŠOVITA, PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
P2	VRJEDNO OBRADIVO TLO
P3	OSTALA OBRADIVA TLA
Š1	SUMA GOSPODARŠKE NAMJENE
I	PLANIRANA, GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Izvod iz prostornog plana



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



vrijedno obrađivo tlo

Županija MEĐIMURSKA ŽUPANIJA	
Naziv prostornog plana: V. izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MALA SUBOTICA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi: "Službeni glasnik Međimurske županije" broj 17/17	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni glasnik Međimurske županije" broj 16/16
Javna rasprava (datum objave): "List Međimurje" 17.09.2018.	Javni izvid odluka: od 28.09.2018. do 05.10.2018.
Pечат tijela odgovornog za provedbu javne rasprave: 	Odgovorne osobe za provođenje javne rasprave: Nacelnik Valentino Skvorc, dipl.ing. geod. <i>Skvorc</i>
Prema osobe / tijelo koje je izradio plan: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE MEĐIMURSKJE ŽUPANIJE	
Pечат pravne osobe / tijela koje je izradio plan: 	Odgovorna osoba: M.riana Pinter, dipl.ing. arh. <i>M.riana Pinter</i>
Odgovorni voditelj: Goran Erak, mag.ing. arch.	
Stručni tim u izradi plana: Jadranka Gigan Makovec, dipl.ing. arh. M.riana Pinter, dipl.ing. arh. Goran Erak, mag.ing. arch.	Josip Črlić, mag. geogr. Ivica Pešić, mag.ing. arh., mag.ing. geod. Marta Tur, mag.ing. arch.
Pечат predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela: Miroslav Krizalic, dipl. inf. <i>M. Krizalic</i>
Intervjuist ovog prostornog plana u skladu s odredbama:	Pечат nadležnog tijela

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

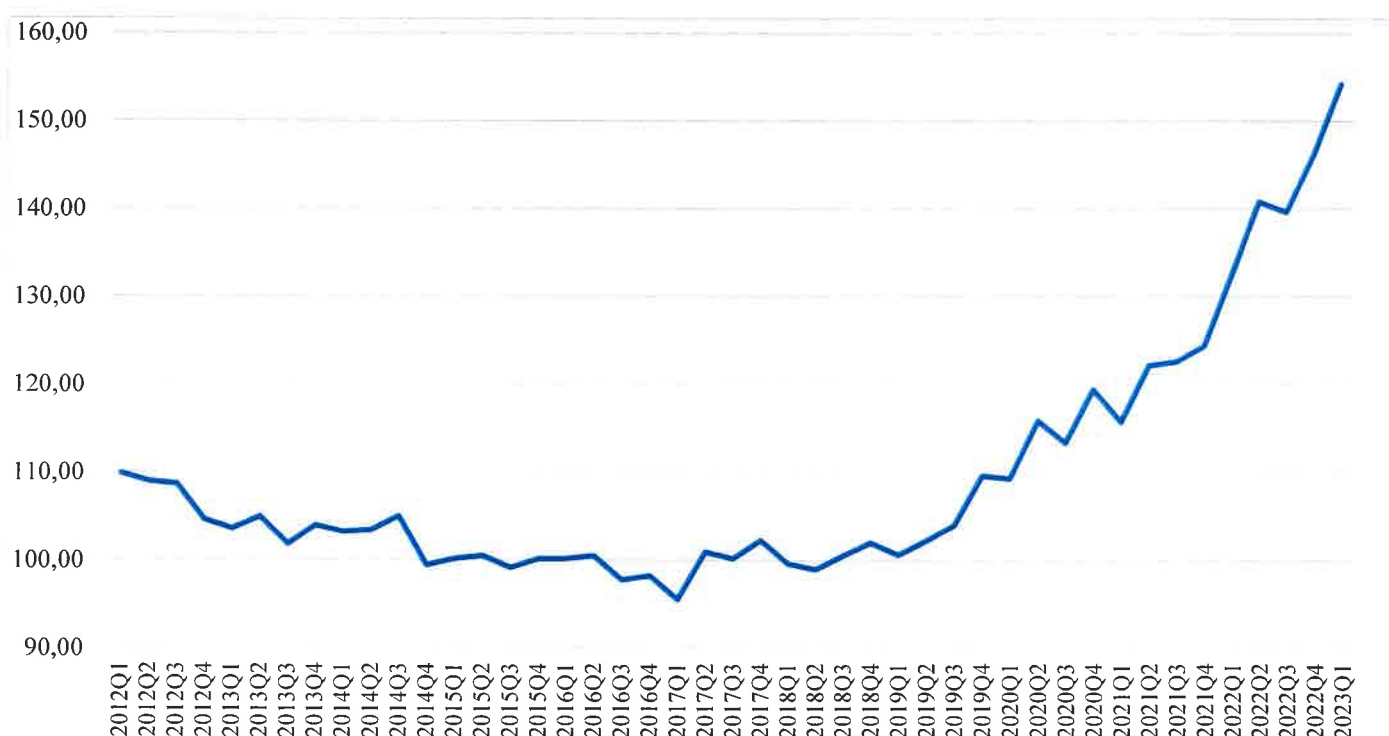
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

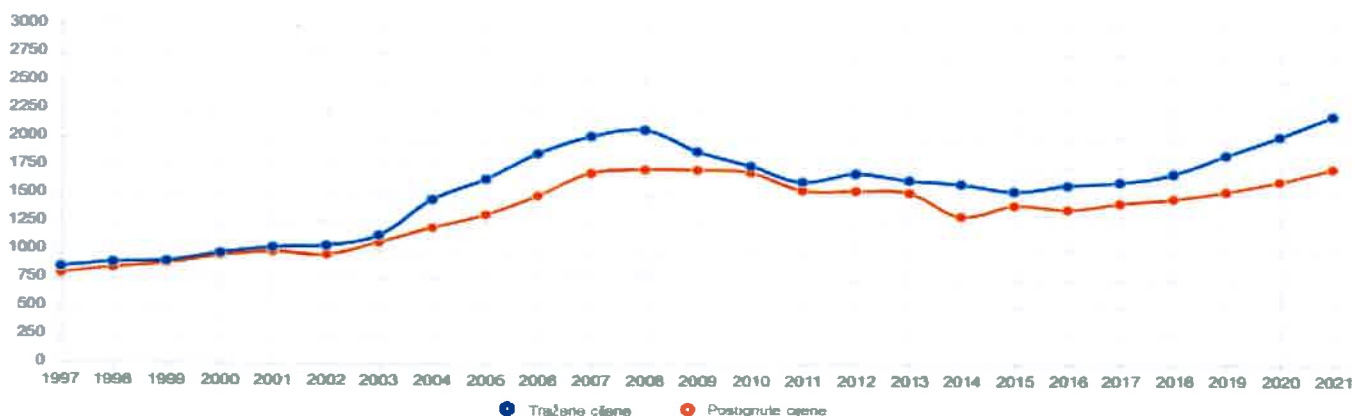
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



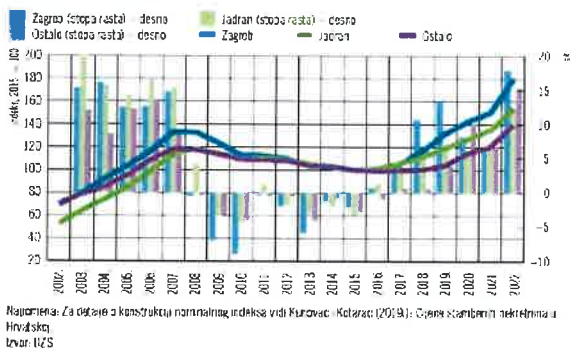
D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europodručja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

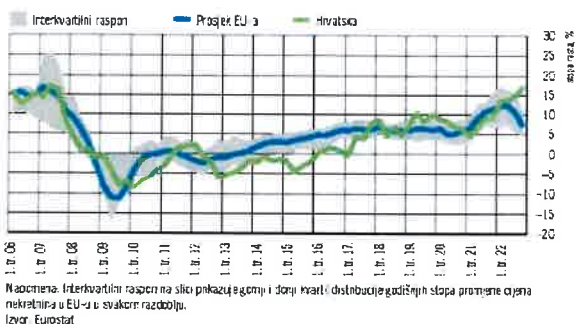
D.1. Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina na-

Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Slika D.2. Hrvatska je pri vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



stavlja se početkom 2023. godine⁹ te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

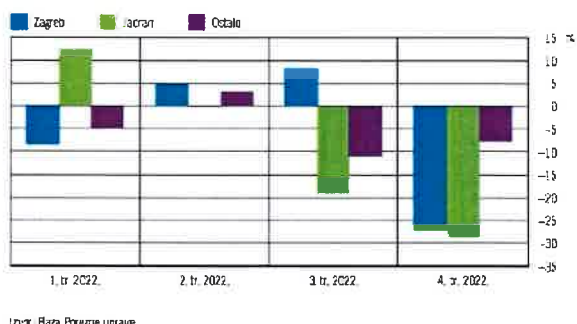
Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.).

⁹ Navedeni podaci o traženim cijenama stambenih nekretnina temelje se na internim procjenama HNB-a na temelju podataka s oglašivača njuškalo.hr.

Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



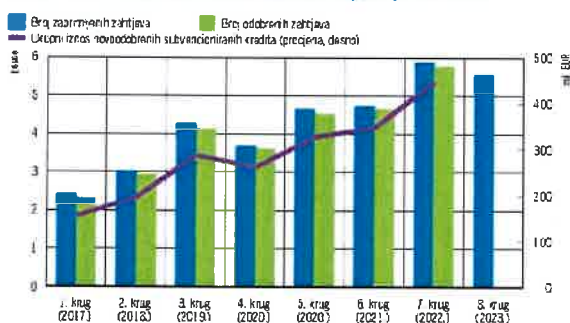
Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina (Slika D.5.). U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjevali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u

Slika D.5. Iznos odobrenih zahtjeva u sedmom krugu subvencioniranja stambenih kredita najviši je do sada



Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnostima, izračun: HNB-a

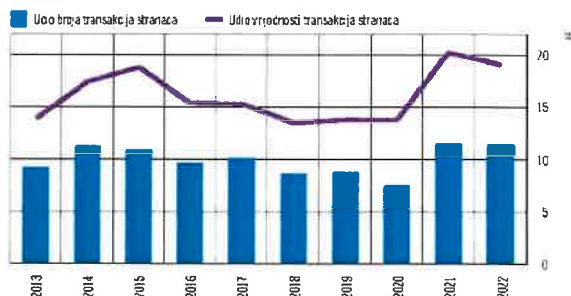
ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini (Slika D.6.). Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europa područja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

Priuštvost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnina rastle su brže, što im je smanjilo priuštvost (Slika D.7.). Također, tijekom dugog razdoblja ublažavanja uvjeta financiranja u obliku pada kamatnih stopa, potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja) rastao je brže od cijena pa se priuštvost kreditnog financiranja nekretnina povećavala do 2019. godine, nakon čega kreditna priuštvost počinje padati, vođena snažnijim

Slika D.7. Priuštvost kupnje stambenih nekretnina kućanstvima sve je teža



Slika D.6. Udio nerezidenata u kupoprodajama na tržištu stambenih nekretnina povišen je u odnosu na pretpandemijske razine

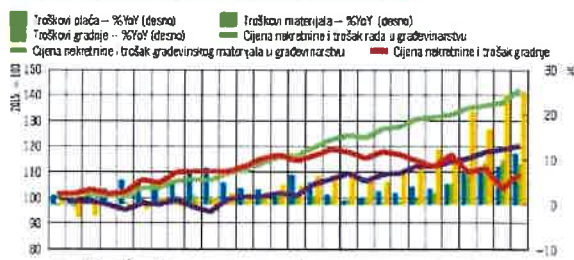


Izvor: Baza Posredne uprave

rastom cijena stambenih nekretnina. Pritom nedavni rast kamatnih stopa na nove kredite dodatno pridonosi nastavku smanjivanja sposobnosti kupnje nekretnine kreditnim financiranjem.

Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika D.9.). S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najmovi na tržištu nekretnina.¹⁰

D.2. Tržište komercijalnih nekretnina

Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vodene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

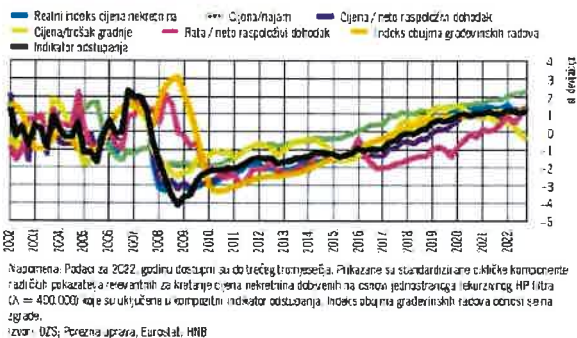
Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni

10 Navedeni podaci o cijeni najma stambenih nekretnina preuzeti su iz službene statistike cijena (CCI/CCP šifra *041*), interne procjene HNS-a upućuju na viši rast cijena najma. Više o tome vidite na: <https://mtin.gov.hr/vijesti/nauguralno-izdanje-obveznica-republike-hrvatske-dospijeća-2025-godine-u-normalnom-znaci-oc-eur-1-95-mil-d-namijenjen-fizičkim-osobama-i-institucionalnim-ulagačima/3426>.

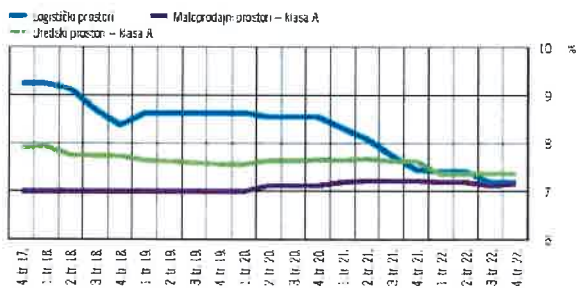
Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima

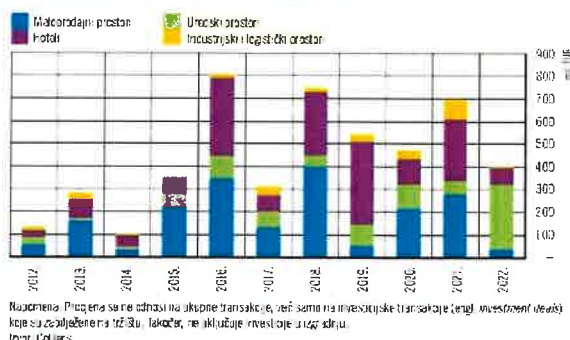


Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



Napomena: Podaci se odnose na Grad Zagreb i okolice. Prinos je definiran kao omjer godišnjeg dohotka od zakupnine i cijene koja je plaćena za nekretninu.
Izvori: CBRE, Colliers, IOW CBRE International, Spiller Farmer nekretnine

Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



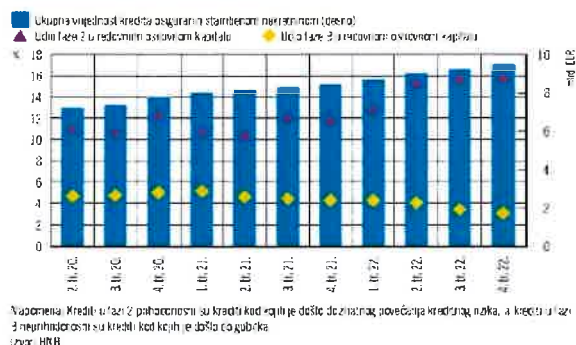
prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

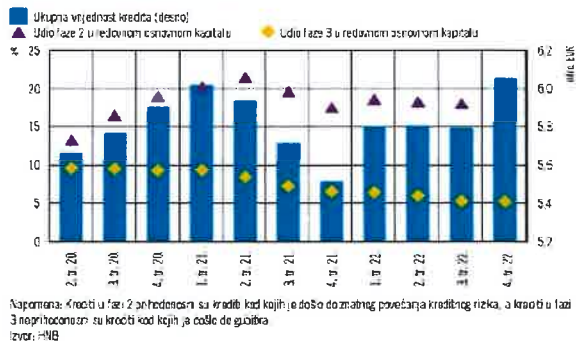
D.3 Izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina

Ograničena izloženost banaka tržištu nekretnina znatno pridonosi očuvanju financijske stabilnosti u Hrvatskoj. Iako su ukupne vrijednosti kredita osiguranih stambenim nekretninama, kao i kredita osiguranih komercijalnim nekretninama, porasle za oko 10% u 2022. godini, ti krediti i dalje ne prevladavaju u bilancama kreditnih institucija. Udio kredita osiguranih stambenom nekretninom faze 2 u redovnom osnovnom kapitalu banaka, tj. kredita kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, nije se znatno promijenio u odnosu na isto razdoblje prošle godine. S druge strane, udio neprihodonosnih kredita (faza 3) blago se smanjio (Slika D.13.). Kod kredita osiguranih komercijalnom nekretninom udio faze 2 zabilježio je neznatan porast, dok se udio faze 3 nije znatno promijenio (Slika D.14.).

Slika D.13. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



Slika D.14. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu komercijalnih nekretnina



D.4. Izgledi

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamena mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europodručju na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje.

vanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga. Porast kamatnih stopa mogao bi smanjiti kreditnu sposobnost tržišnih sudionika koji namjeravaju kupiti nekretninu. Takva situacija mogla bi se nepovoljno odraziti na likvidnost tržišta, a u slučaju znatnije materijalizacije rizika kvarenja portfelja stambenih kredita znatnije bi utjecala na vrijednost nekretnina. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što povećava trošak otplate, a time i njihovu ranjivost. Pritom su stambeni krediti relativno dobro zaštićeni od pretjeranog rasta troška otplate u kratkom roku, ponajprije zbog zakonskih ograničenja (vidi po-

glavije 1.C.).

Moguće usporavanje na tržištu nekretnina rezultiralo bi umjerenom materijalizacijom rizika za financijsku stabilnost Republike Hrvatske. Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina uz porast kamatnih stopa kao i većih životnih troškova mogli bi u idućem razdoblju rezultirati porastom neprihodonosnih kredita, što bi negativno djelovalo na profitabilnost kreditnih institucija. Međutim, trenutačne stope profitabilnosti i kapitaliziranosti prilično su visoke, što kreditne institucije čini otpornima na navedene šokove.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska	
Grad/Općina:	Mala Subotica	
Naselje:	Mala Subotica	
Razvojna skupina:	3. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	97,144	
Tip nekretnine:	poljoprivredno zemljište	
Broj ponuda:		
- za grad/općinu:	0	Izvor podataka: Go home
- za naselje:	0	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	- €/m2	
- za naselje:	- €/m2	
Približna vrijednost:	- €/m2	Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za 2019=	0	
naselje u posljednje 4 2020=	0	
godine: 2021=	1	
	2022= 19	
	2023= 21	

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su prikazani ulazni podaci za poredbena zemljišta, koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti poredbenom metodom. Podaci su preuzeti iz pribavljene Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Datum kupoprodaje	10.01.2022.	23.06.2022.	09.04.2021.	04.02.2021.
Lokacija <i>(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)</i>	k.o.			
	Palovec	Mala Subotica	Mala Subotica	Palovec
	kat.čest.br.			
	2720	876	1032/2	2810
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
Jedinična prodajna cijena (€/m2)	0,31	0,32	0,42	0,38
Površina (m2)	8.223,00	2.525,00	1.352,00	1.389,00
Cijena (€/m2)	0,31	0,32	0,42	0,38

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta

REPUBLIKA HRVATSKA - MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

PRIMLJENO

15-09-2023

međimurje-inverza d.o.o.
čakovec

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA -- KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARTINA TOMAŠIĆ (73220615337)

ID Izvatka: 41628

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DOMAŠINEC	DOMAŠINEC	DOMAŠINEC	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	1498	2747/2	638	376	330	330
6	K.O.	DOMAŠINEC	DOMAŠINEC	DOMAŠINEC	PALOVFC	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	678	234	1632	1812	21631	21631
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	678	234	1632	1812	21631	1357
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	8/128
10	K.Č.	1498	2747/2	9355	2722	1033/1	1032/2
11	K.O.	DOMAŠINEC	DOMAŠINEC	DOMAŠINEC	PALOVFC	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA
12	NAMJENA	P1	P2	P2	P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KORISNIK IZOBILJIVOSTI	Ki max	Ki max	Ki max	Ki max	Ki max	Ki max
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	5,89	6,41	6,31	3,86	3,49	3,18
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,78	0,85	0,83	0,51	0,47	0,42
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.11.2020	05.02.2021	17.03.2021	16.03.2022	02.04.2019	09.04.2021
20	CJENOVNI BLOK	DOMAŠINEC - VRIJEDNO OBRADIVO 1	DOMAŠINEC - VRIJEDNO OBRADIVO 1	DOMAŠINEC - VRIJEDNO OBRADIVO 2	PALOVFC - VRIJEDNO OBRADIVO	PALOVFC - VRIJEDNO OBRADIVO	PALOVFC - VRIJEDNO OBRADIVO
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	281/1	376	331	349/5/1	195	371/3	5/22/163
6	K.O.		MALA SUBOTICA	PALOVEC	BENKOVEC	BENKOVEC	BENKOVEC	BENKOVEC	SVETI KRIŽ
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		5625	8223	929	1037	2442	1684	3159
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2813	8223	929	1037	2442	1684	3159
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		3/6	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	1060	2720	991	758	1384/1	809	2438
11	K.O.		MALA SUBOTICA	PALOVEC	JURČEVEC	BENKOVEC	JURČEVEC	BENKOVEC	PODBREST
12	NAMJENA		P2	P2	P2	P2	P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKONOMIČNOSTI	10 min							
		150 min							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (DM/m²)		2,67	2,31	2,15	2,20	2,05	1,78	3,24
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,36	0,31	0,29	0,29	0,28	0,24	0,43
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.04.2018	10.01.2022	26.04.2019	04.04.2022	24.04.2018	14.03.2019	31.08.2023
19	CIENOVNI BLOK		MALA SUBOTICA - GOSPODARSKO	PALOVEC - VRIJEDNO OBRADIVO	PALOVEC - VRIJEDNO OBRADIVO	PALOVFC - VRIJEDNO OBRADIVO	PALOVFC - VRIJEDNO OBRADIVO	PALOVFC - VRIJEDNO OBRADIVO	SVETI KRIŽ - VRIJEDNO OBRADIVO ?
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	14	15
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	, MALA SUBOTICA	, MALA SUBOTICA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	154
6	K.O.		MALA SUBOTICA
7	POVRŠINA IZ ZEML. (m²)		5050
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2525
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/2
10	K.Č.	KATASTAR	876
11	K.O.		MALA SUBOTICA
12	NAMJENA	P2	P5
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.2 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT EKSPLOATATIVNOSTI	Ki min	
		Ki max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KM/m²)	2,38	2,87
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,32	0,38
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.06.2022	04.02.2021
19	CJENOVNI BLOK	MALA SUBOTICA - VRIJEDNO OBRADIVO	PALOVEC - VRIJEDNO OBRADIVO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 2722 k.o. PALOVEC	KČ 2721/2 - 426 M2 KČ 2722 - 1386 M2
8	k.č. 2720 k.o. PALOVEC	KČ 2713 - 498 M2 KČ 2714 - 4546 M2 KČ 2715 - 1231 M2 KČ 2720 - 1946 M2
15	k.č. 2810 k.o. PALOVEC	UKLJUČUJE KČ 2810 - 797 M2 KČ 3291 - 592 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , MALA SUBOTICA odnosno na k.č. 601 k.o. BENKOVEC, ČAKOVEC. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-03/16

URBROJ: 2109-09/05-23-03

ČAKOVEC, 11.9.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
BRANKA KOLARIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- ☒ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvede iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Poljoprivredno zemljište

Datum kupoprodaje				
10.01.2022. 23.06.2022. 09.04.2021. 04.02.2021.				
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Palovec	Mala Subotica	Mala Subotica	Palovec
	kat.čest.br.			
	2720	876	1032/2	2810
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
Jedinična prodajna cijena (€/m ²)	0,31	0,32	0,42	0,38
Površina (m ²)	8.223,00	2.525,00	1.352,00	1.389,00
Cijena (€/m ²)	0,31	0,32	0,42	0,38
Indeks razvijenosti MRRFEU	Razvojna skupina poredbene lokacije (A)	3	3	3
	Razvojna skupina procjenjivane lokacije (B)	3		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	0,31	0,32	0,42
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		26,19%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	132,32	140,80	122,17
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	154,22		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,17	1,10	1,26
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	0,36	0,35	0,53
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m ²)		0,36	0,35	0,53

Srednja vrijednost (€/m²)

0,44

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0.08	-0.09	0.10	0.08
Relativno odstupanje od medijana	-17.24%	-19.54%	21.84%	17.24%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0.08	0.09	0.10	0.08
Kvadrat odstupanja	0.01	0.01	0.01	0.01
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	0,44			
Standardna devijacija	0.08			
Dvostruka standardna devijacija	0.17			
Prosječno apsolutno odstupanje	0.08			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **0,44** €/m²

Kat.čest.br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
601	971,00	0,44	1,00	1,00	427,24		IV
UKUPNO:					427,24		
					0,44	€/m ²	

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Cetvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

6.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 0,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 \text{ €}$$

6.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$$T_u = 0,00 \text{ €}$$

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$$U_t = 0,00 \text{ €}$$

- REKAPITULACIJA -

1.	Poljoprivredno zemljište	427,24 €
2.	Doprinosi i priključci	0,00 €
3.	Vanjsko uređenje	0,00 €
4.	Uzgredni troškovi	0,00 €
SVEUKUPNO:		427,24 €

Površina zemljišta = 971,00 m²

Jedinična cijena = 0,44 €/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Poljoprivredno zemljište - kat.čest.br. 601, k.o. Benkovec**

na lokaciji: **k.o. Benkovec, HR-40321 Mala Subotica
Međimurska županija**

predloženih od : **OPĆINA MALA SUBOTICA
Glavna 29A, HR-40321 Mala Subotica**

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) nekretnina iznosi:

k.o.	Benkovec			
KAT.ČEST.BR.	ZK.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	TV ZAKRUŽENO prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. (€)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST prema Fiksnom tečaju konverzije (kn)
601	445/15/5	427,24	427,00	3.217,23
SVEUKUPNO:		427,24	427,00	3.217,23

Fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 20. rujna 2023. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 23119623228 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl. ing. građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 25.08.2023. 10:12

Katastarska općina: 302783, BENKOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3358/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1288

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	445/15/5	PAŠNJAK GORNJE TRATE		254		
		UKUPNO:		254		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 4/8 MAČEK ROZINA, BENKOVEC	
2.	Suvlasnički dio: 1/8 CIGLAR MARIJA R. MAČEK, MALA SUBOTICA	
4.	Suvlasnički dio: 1/8 MAČEK RUŽICA, MALA SUBOTICA	
5.	Suvlasnički dio: 1/8 MAČEK DRAGUTIN, MALA SUBOTICA	
6.	Suvlasnički dio: 1/8 OPĆINA MALA SUBOTICA, OIB: 60445678357, GLAVNA ULICA 29A, MALA SUBOTICA 40000 ČAKOVEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 6 (1/8)		
2.1	Zaprimljeno 08.04.2019.g. pod brojem Z-3358/2019 Prvenstveni red upisa: Z-7587/2014 Zaprimljeno 18.12.2014. broj Z-7587/14 Na temelju Prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Čakovcu br. IP-DO-235/14 od 18.12.2014.g. i pravomoćnog Rješenja Centra za socijalnu skrb Čakovec, klasa: UP/I-551-09/14-01/685 od 02.07.2014.g., zabilježuje se tražbina Republike Hrvatske u iznosu od 800,00 kuna mjesečno, počevši od 26. lipnja 2014. godine.		

Identifikacija čestice



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

KLASA: 930-04/23-04/1044
URBROJ: 541-31-01/07-23-4
ČAKOVEC, 24.08.2023

Područni ured za katastar Čakovec, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva OPĆINA MALA
SUBOTICA, OIB: 60445678357, GLAVNA ULICA 29A, MALA SUBOTICA, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat. općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
302783, BENKOVEC			601	324	971	BENKOVEC		445/15/5	1288		254	

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi
upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Nikolina Špiranec
stručna referentica

Službena osoba:
Nikolina Špiranec
stručna referentica



Naziv Izdavatelja dokumenta

Zajednički
Informacijski sustav

Naziv Izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme Izdavanja dokumenta

24.08.2023 10:02

Serijski broj certifikata

69046633089332545980034561322203453839

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z1519858190d88514

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 25.08.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302783, BENKOVEC

Broj ZK uložka: 1288

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3358/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	445/15/5	PAŠNJAK GORNJE TRATE		254		
		UKUPNO:		254		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 4/8 MAČEK ROZINA, BENKOVEC		
2. Suvlasnički dio: 1/8 CIGLAR MARIJA R. MAČEK, MALA SUBOTICA		
4. Suvlasnički dio: 1/8 MAČEK RUŽICA, MALA SUBOTICA		
5. Suvlasnički dio: 1/8 MAČEK DRAGUTIN, MALA SUBOTICA		
6. Suvlasnički dio: 1/8 OPĆINA MALA SUBOTICA, OIB: 60445678357, GLAVNA ULICA 29A, MALA SUBOTICA 40000 ČAKOVEC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 6 (1/8)			
2.1	Zaprimljeno 08.04.2019.g. pod brojem Z-3358/2019 Prvenstveni red upisa: Z-7587/2014 Zaprimljeno 18.12.2014. broj Z-7587/14 Na temelju Prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Čakovcu br. IP-DO-235/14 od 18.12.2014.g. i pravomoćnog Rješenja Centra za socijalnu skrb Čakovec, klasa: UP/I-551-09/14-01/685 od 02.07.2014.g., zabilježuje se tražbina Republike Hrvatske u iznosu od 800,00 kuna mjesečno, počevši od 26. lipnja 2014. godine.		

Identifikacija čestice



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

KLASA: 930-04/23-04/1044
URBROJ: 541-31-01/07-23-4
ČAKOVEC, 24.08.2023

Područni ured za katastar Čakovec, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva OPĆINA MALA
SUBOTICA, OIB: 60445678357, GLAVNA ULICA 29A, MALA SUBOTICA, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR					ZEMLJIŠNA KNJIGA							
Kat.općina	zgr	KČ Je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ Je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
302783, BENKOVEC			601	324	971	BENKOVEC		445/15/5	1288		254	

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi
upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Nikolina Špiranec
stručna referentica

Službena osoba:
Nikolina Špiranec
stručna referentica



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
Informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

24.08.2023 10:02

Serijski broj certifikata

69046633089332545980034561322203453839

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z1519858190d88514

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://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, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-

Izvod iz katastarskog plana



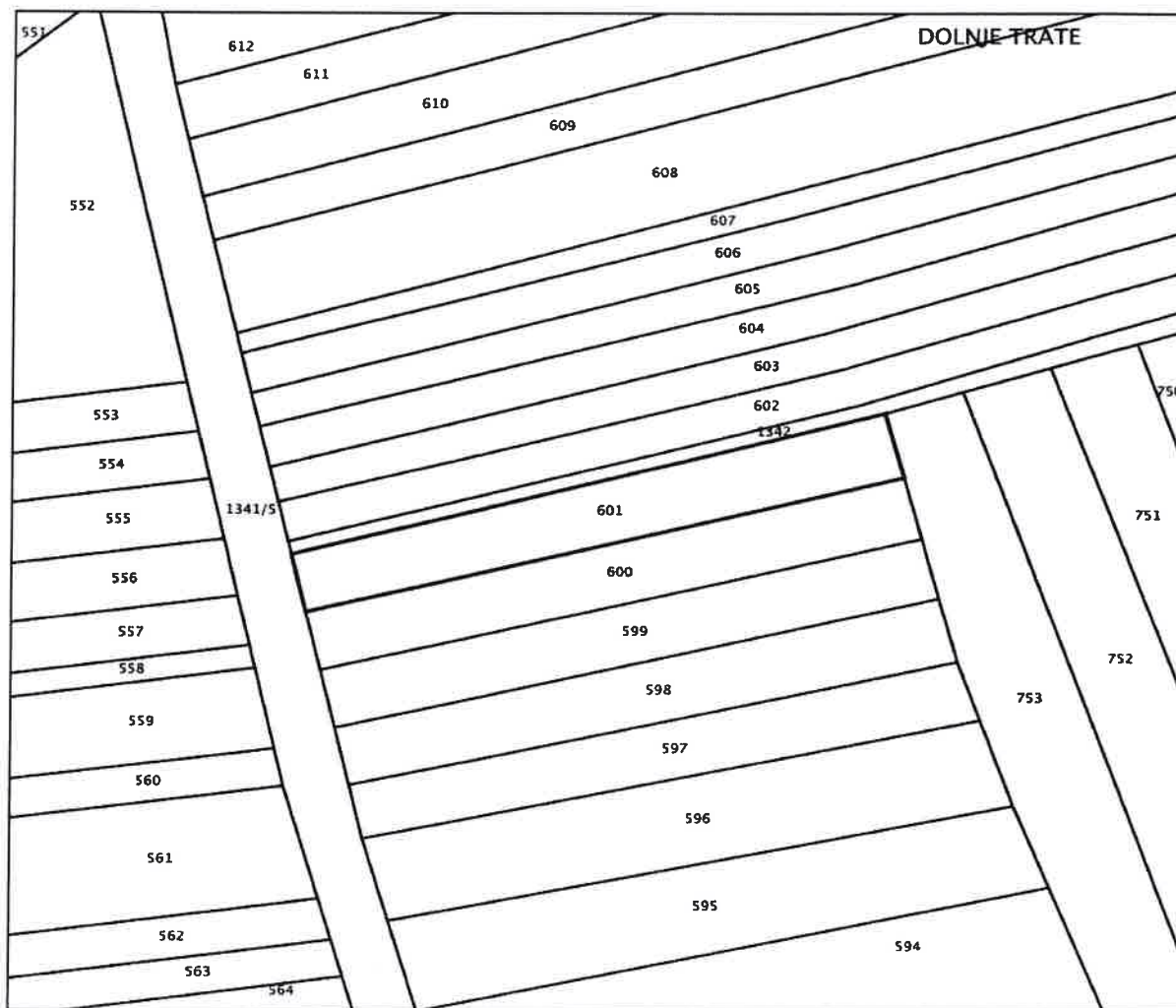
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BENKOVEC
k.č.br.: 601

Stanje na dan: 25.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 25.08.2023. 10:15

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BENKOVEC (Mbr. 302783)

Posjedovni list: 324

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAČEK ROZINA, ANTUN, BENKOVEC 78, MALA SUBOTICA, HRVATSKA	83459713138

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
		600	D.TRATE-KRČEVINA	971	4		
			ORANICA	971			
		601	D.TRATE	971	4		
			ORANICA	971			
		784	D.TRATE	611	4		
			ORANICA	611			
Ukupna površina katastarskih čestica				2553			

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 ČAKOVEC

Stanje na dan: 25.08.2023. 10:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **BENKOVEC (Mbr. 302783)**

Posjedovni list: 304

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

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
		282	U MJESTU	422	3		
			PUT	422			
		1332	DELNICE	1421	3		
			PUT	688			
			PARKIRALIŠTE	733			
		1335	U MJESTU	493	2		
			CESTA	493			
		1336	D.TRATE	1187	3		
			CESTA	1187			
		1337	D.TRATE	1363	3		
			CESTA	1363			
		1338	ČAČKOVINA	288	4		
			CESTA	288			
		1339	HOBOD	273	4		
			CESTA	273			
		1340/1	HOBOD	224	4		
			PUT	224			
		1340/2	HOBOD	994	4		
			PUT	994			
		1341/1	D.TRATE	917	4		
			POLJSKI PUT	917			
		1341/2	D.TRATE	701	4		
			POLJSKI PUT	701			
		1341/4	D.TRATE	5191	4		
			POLJSKI PUT	5191			
		1341/5	D.TRATE	7562	4		
			POLJSKI PUT	7562			

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
		1342	D.TRATE	1662	4		
			CESTA	1662			
		1343/1	D.TRATE	672	4		
			POLJSKI PUT	672			
		1343/2	D.TRATE	86	4		
			POLJSKI PUT	86			
		1344/1	VOŠČAK	421	4		
			POLJSKI PUT	421			
		1344/2	VOŠČAK	1135	4		
			POLJSKI PUT	1135			
		1345	ŠOFERNJAK	597	4		
			CESTA	597			
		1346	ŠOFERNJAK	2762	4		
			CESTA	2762			
		1347	ŠAFERNJAK	1165	4		
			CESTA	1165			
		1348	STARI MOST	1029	4		
			CESTA	1029			
		1349	BRESTEK	241	4		
			CESTA	241			
		1352	GMAJNA	2112	2		
			POLJSKI PUT	2112			
		1353	GRABANICA	205	3		
			CESTA	205			
		1354	D.TRATE	748	4		
			CESTA	748			
Ukupna površina katastarskih čestica				33871			

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