

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:	Građevinska zemljišta - kat.čest.br. 1504/23 i 1504/41 u k.o. Palovec
Lokacija:	Ulica Nova bb, Palovec, HR-40321 Mala Subotica Međimurska županija
Naručitelj:	OPĆINA MALA SUBOTICA Glavna 29A, HR-40321 Mala Subotica OIB: 60445678357
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	290/23

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. Građevinsko zemljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI



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
2.5.4.97=#130048523037333937383135113131
L=VARAŽDIN
S=LEKIĆ



267

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



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: **Građevinska zemljišta - kat.čest.br. 1504/23 i 1504/41 u k.o. Palovec**
Lokacija: **Ulica Nova bb, Palovec, 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.	Palovec	k.o.	Palovec			
	kat.čest.br.	površina	zk.čest.br.	površina			zk.ul.br.
		(m2)		m2	čhv	j	
1.	1504/23	1.579	681/A/23/1/33		439		1845
2.	1504/41	1.267	681/A/23/1/62		352		1969
SVEUKUPNO :		2.846	m2		791		
SVEUKUPNO :				2.845			m2

1 jutro =	1.600	čhv
1 čhv =	3,5966	m2

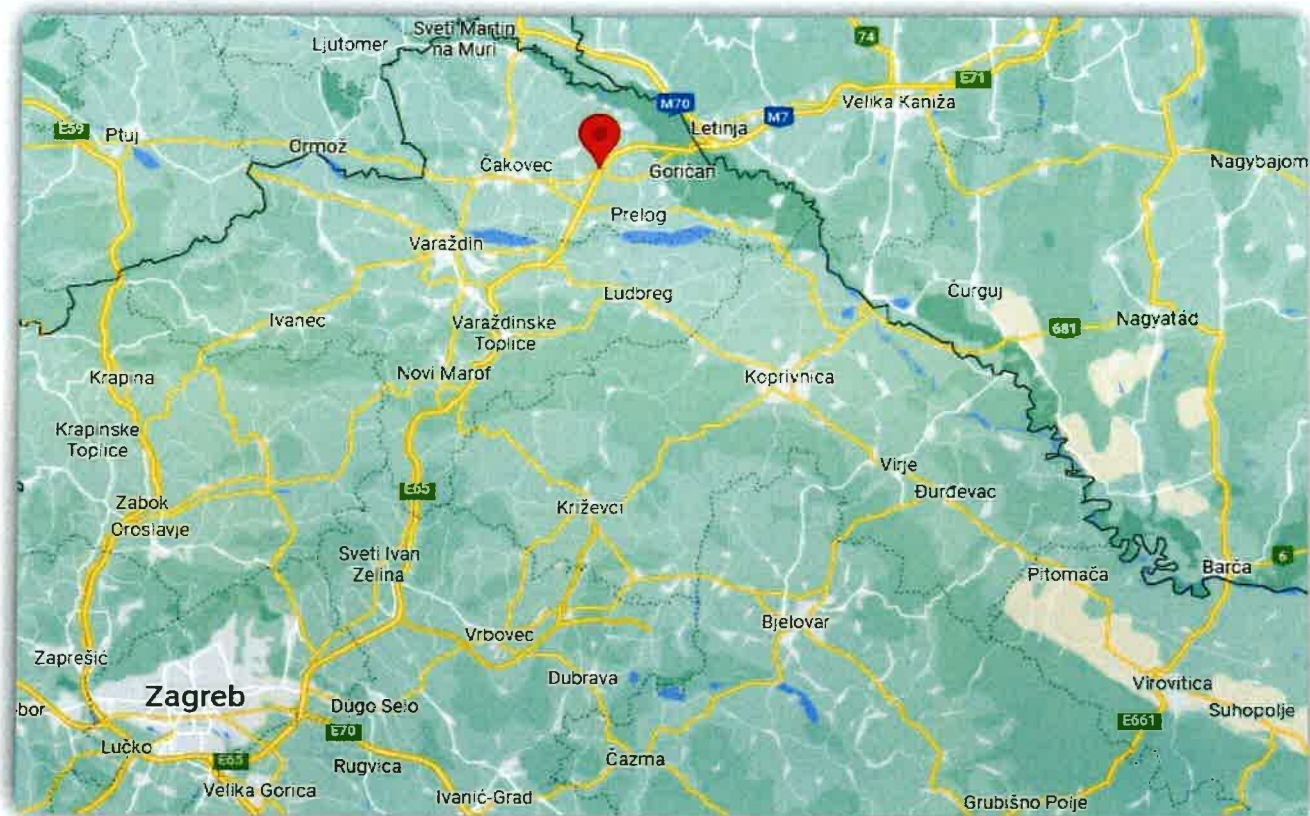
Napomena: U izračun vrijednosti se uzimaju površine iz Katastra kao točniji podatak!

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	1845	Ima!	Vidjeti priloženi ZK izvadak!
2.	1969	Nema!	

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.*

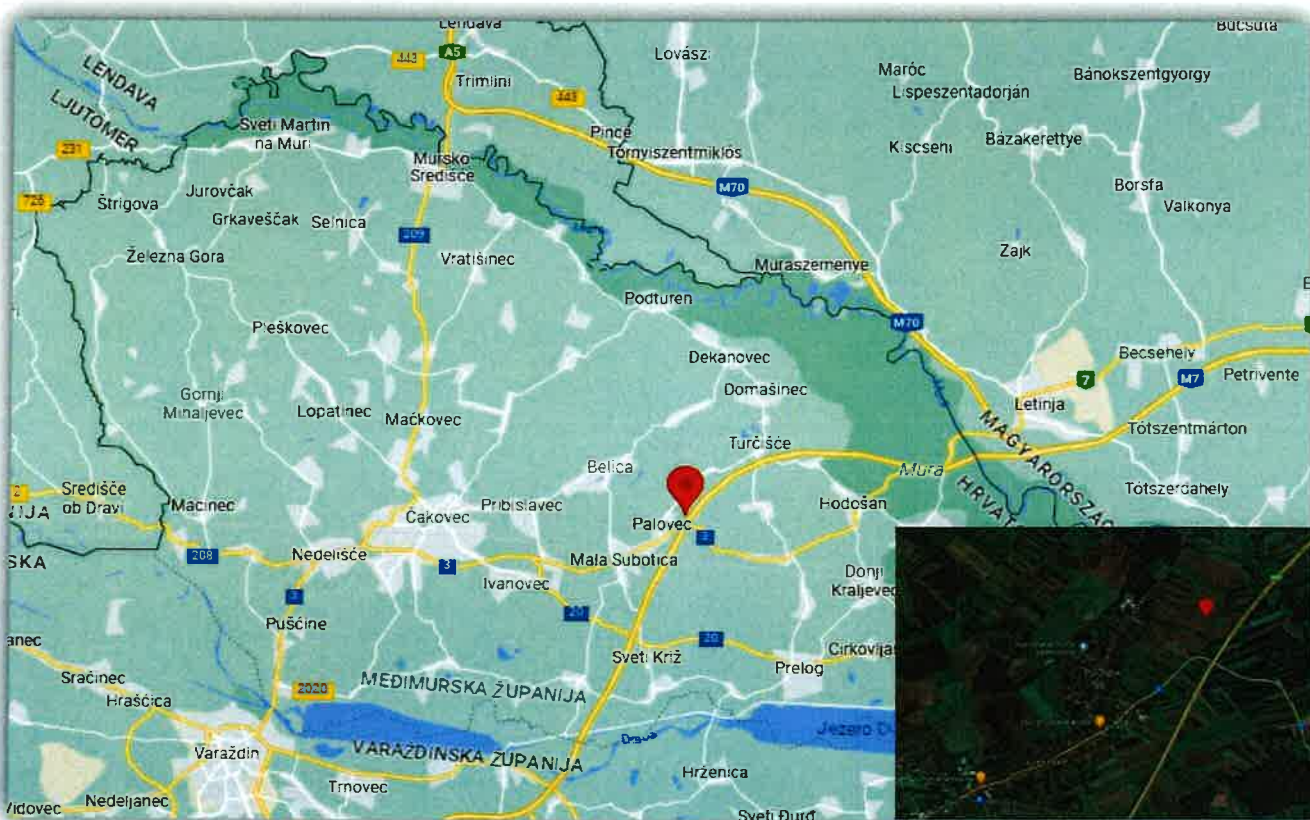
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps



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:	Građevinska zemljišta - kat.čest.br. 1504/23 i 1504/41 u k.o. Palovec
Lokacija:	Ulica Nova bb, Palovec, HR-40321 Mala Subotica Međimurska županija
Naručitelj:	OPĆINA MALA SUBOTICA Glavna 29A, HR-40321 Mala Subotica OIB: 60445678357
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	290/23

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. Građevinsko zemljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE 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.

PREDSEDNICA 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
2.5.4.02=613009852.9037333937303135113131
L=VARAŽDIN
S=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



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: **Građevinska zemljišta - kat.čest.br. 1504/23 i 1504/41 u k.o. Palovec**
Lokacija: **Ulica Nova bb, Palovec, 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

	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA				
Red.br.	k.o. Palovec		k.o. Palovec				
	kat.čest.br.	površina	zk.čest.br.	površina			zk.ul.br.
		(m2)		m2	čhv	j	
1.	1504/23	1.579	681/A/23/1/33		439		1845
2.	1504/41	1.267	681/A/23/1/62		352		1969
SVEUKUPNO :		2.846	m2		791		
			SVEUKUPNO :	2.845		m2	

1 jutro =	1.600	čhv
1 čhv =	3,5966	m2

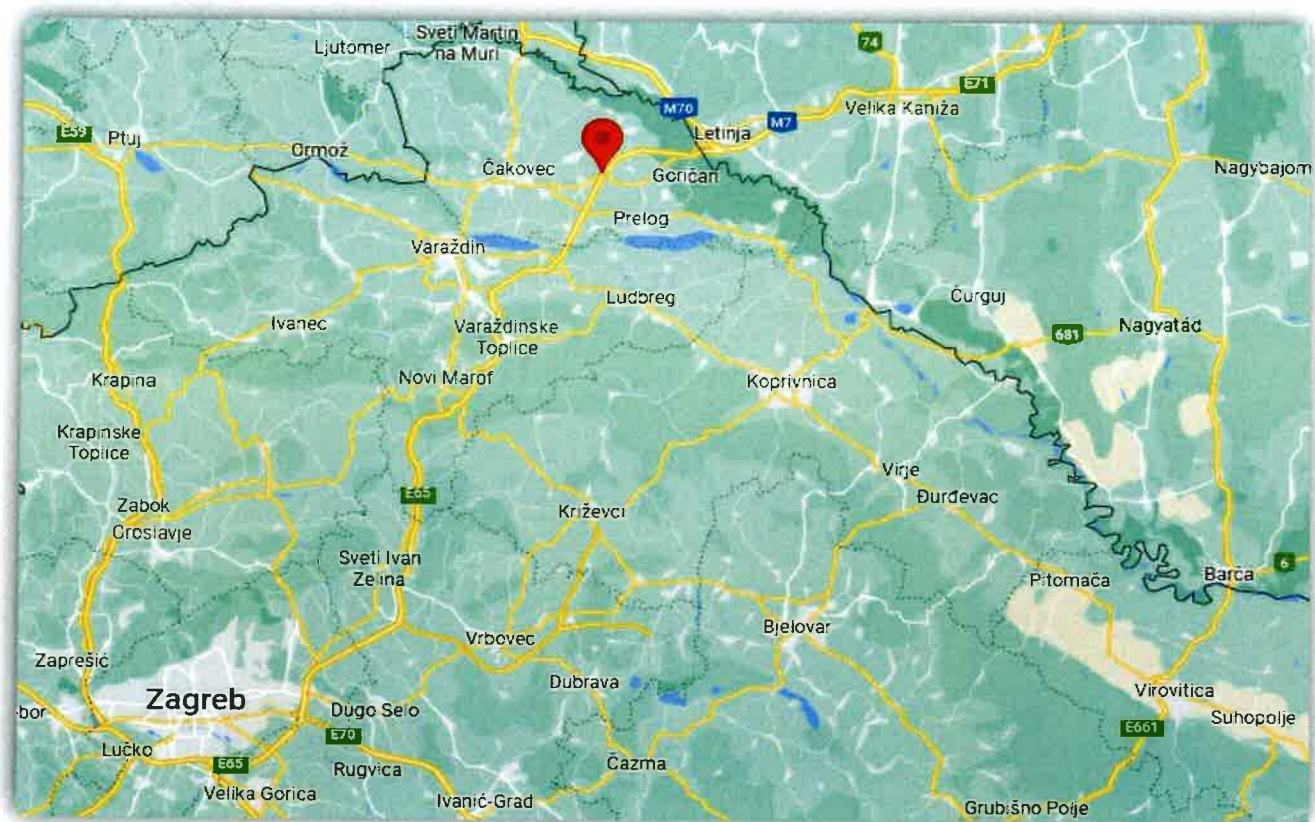
Napomena: U izračun vrijednosti se uzimaju površine iz Katastra kao točniji podatak!

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	1845	Ima!	Vidjeti priloženi ZK izvadak!
2.	1969	Nema!	

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.*

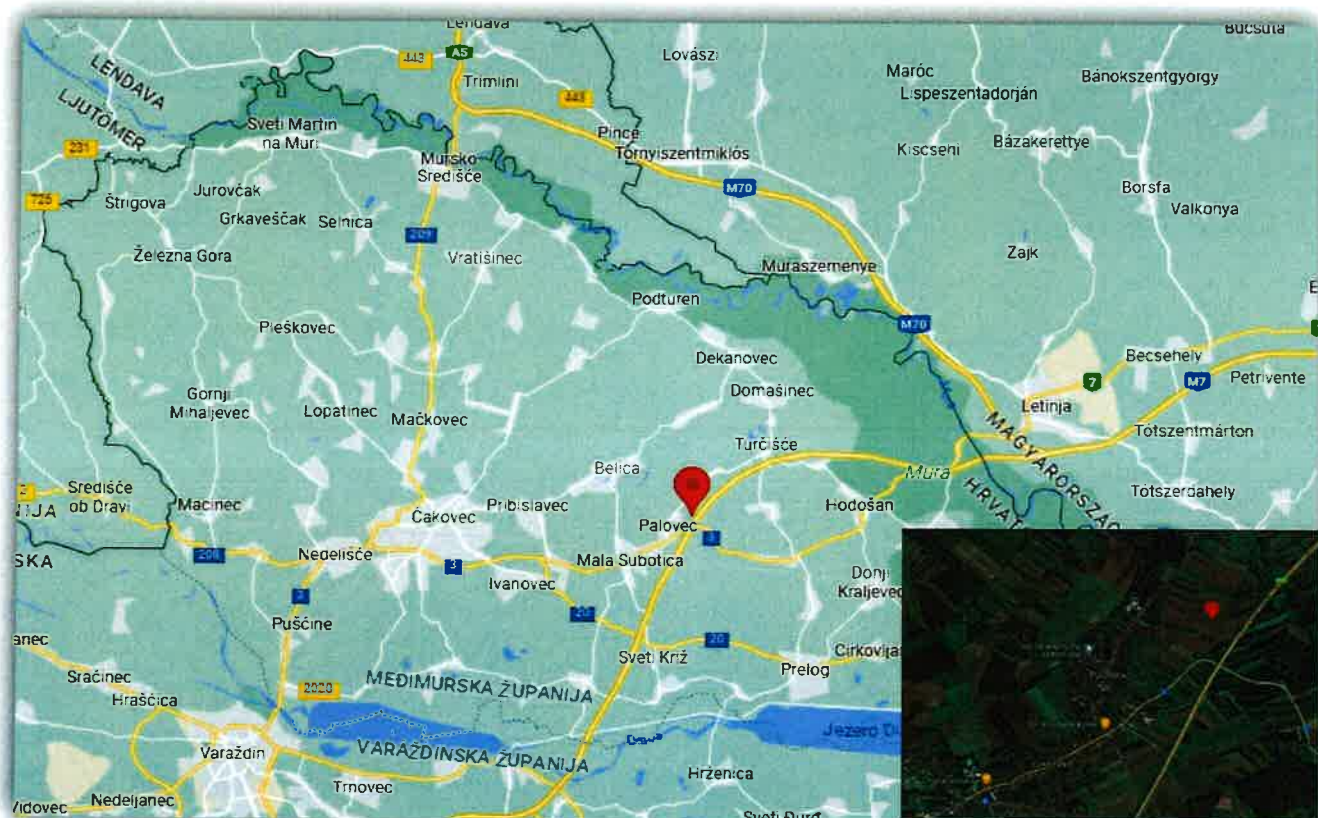
POLOŽAJ I LOKACIJA

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.

Palovec je naselje u sastavu Općine Mala Subotica. Popisom stanovništva iz 2021. godine u naselju je evidentirao 873 stanovnika što je pad broja stanovnika u odnosu na popis iz 2011. godine kad je bilo evidentirano 984 stanovnika.

Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetne nekretnine se nalaze na lokaciji: Ulica Nova bb, Palovec, HR-40321 Mala Subotica
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito obiteljske kuće s pomoćnim ili gospodarskim zgradama.

Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena na javnoj prometnoj površini na koju je moguće priključenje:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- plin

Komunalni prikljucci

Nema izvedenih priključaka na predmetnim nekretninama.

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.) predmetne nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja naselja, u području mješovite, pretežito stambene namjene.
	- Zemljišta su pravilnih oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi i katastru vode se kao pašnjak i gradilište, dok u naravi predstavljaju neizgrađena građevinska zemljišta.
Pristup na javnu površinu:	Zemljišta imaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu kat.čest.br. 1307, k.o. Palovec, ulica Nova, Javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Općine Mala Subotica (1/1).
Cjenovni blok:	Mala Subotica - građevinsko
Kis:	1.20
Akt za gradnju:	-
Ostalo:	-
Posebna pretpostavka:	Nema.



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

17.09.2023

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://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





Elektronički potpis
autentika urada 21.4 broj 9160014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, vidjet ćete Vam je omogućeno na ekranu ispisati ovaj dokument, kako biste mogli potpisati elektronički. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važiava je i iskrupljena potpisanim dokumentu u fizičkom obliku.

SLAVA HORVAT
MEDIMURSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 07.09.2023

TABELA

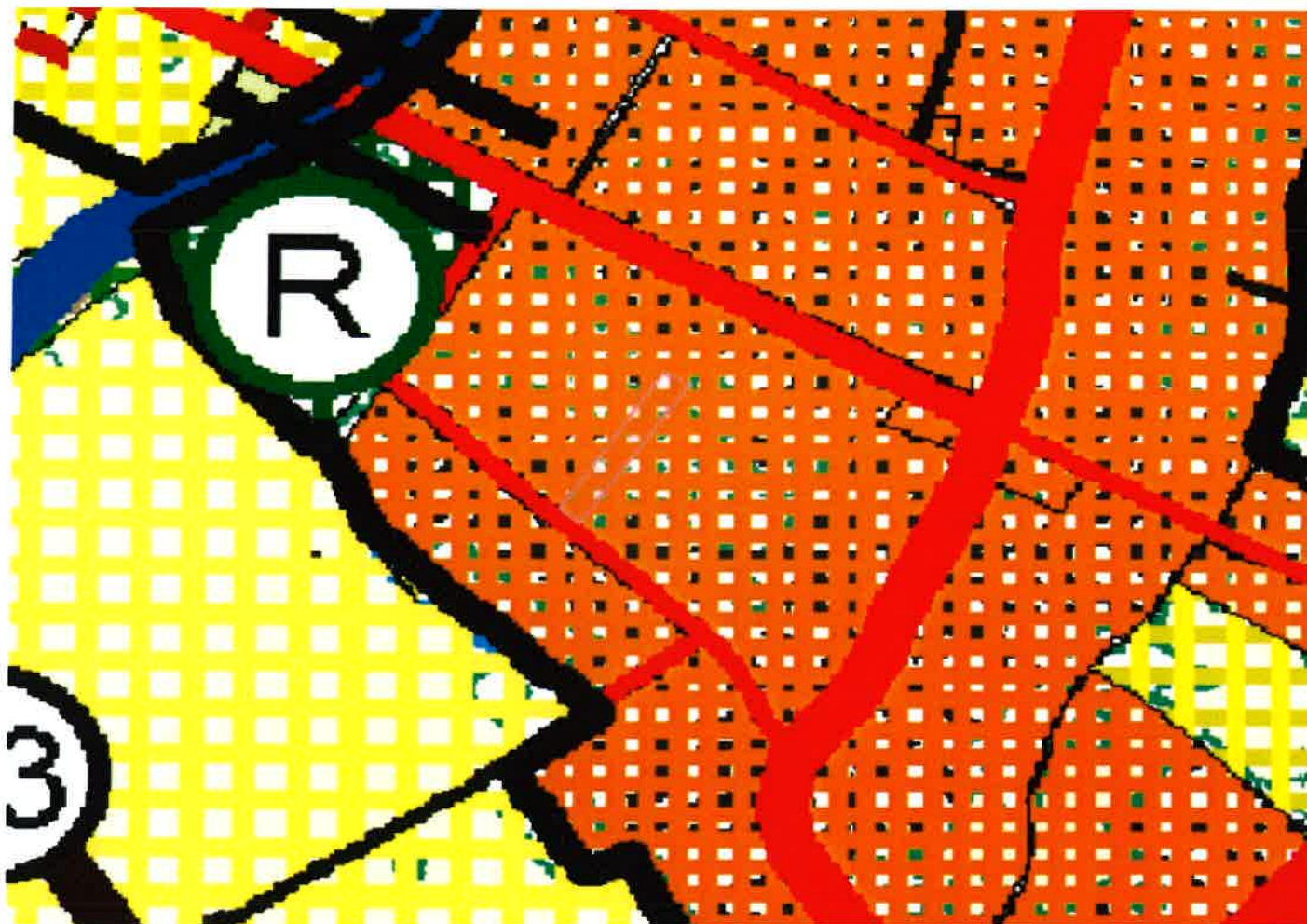
KLASA: 350-01/23-10/000335

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	681/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:	
unutar	UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
izvan	IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
mješovita	MJEŠOVITA, PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
P2	VRUJEDNO OBRADIVO TLO
P3	OSTALA OBRADIVA TLA
Š1	SUMA GOSPODARSKIH NAMJENA
I	PLANIRANA, GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



**PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE**

postojeće planirano građevinsko područje naselja

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	Mjerna kartografskog prikaza 1 : 25 000
Odluka o izradi "Službeni glasnik Međimurske županije" broj 17/17 Javna rasprava (datum objave) "List Međimurje" 17.05.2018	Odluka predstavničkog tijela o donošenju, plana "Službeni glasnik Međimurske županije" broj 16/18 Javni izvid održan od 28.09.2018. do 05.10.2018.
Pečat tijela odgovornog za provedbu javne rasprave 	Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave Nedelink Valentina Sikvorc, dipl. ing. geod. <i>Sikvorc</i>
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan ZAPOSLOVANJE ZA PROSTORNO UREĐENJE MEĐIMURSKJE ŽUPANIJE	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan 	Odgovorna osoba Miroslav Pinter, dipl. ing. arch. <i>Miroslav Pinter</i>
Odgovorne voditelj Goran Hren, mag. ing. arch.	
Smisli tim u izradi plana Jadranka Grgić, Matković, dipl. ing. arch. Miroslav Pinter, dipl. ing. arch. Goran Hren, mag. ing. arch.	Josip Črnčević, dipl. ing. arch. Miroslav Pinter, mag. ing. arch. Miroslav Pinter, mag. ing. arch.
Pečat uređivačkog tijela 	Procesni projekt, projektirao: Goran Hren Mladen Krbić, dipl. ing. arch. <i>Goran Hren</i>
Ispravnost: ovog prostornog plana je potvrđeno od strane:	Pečat 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⁾

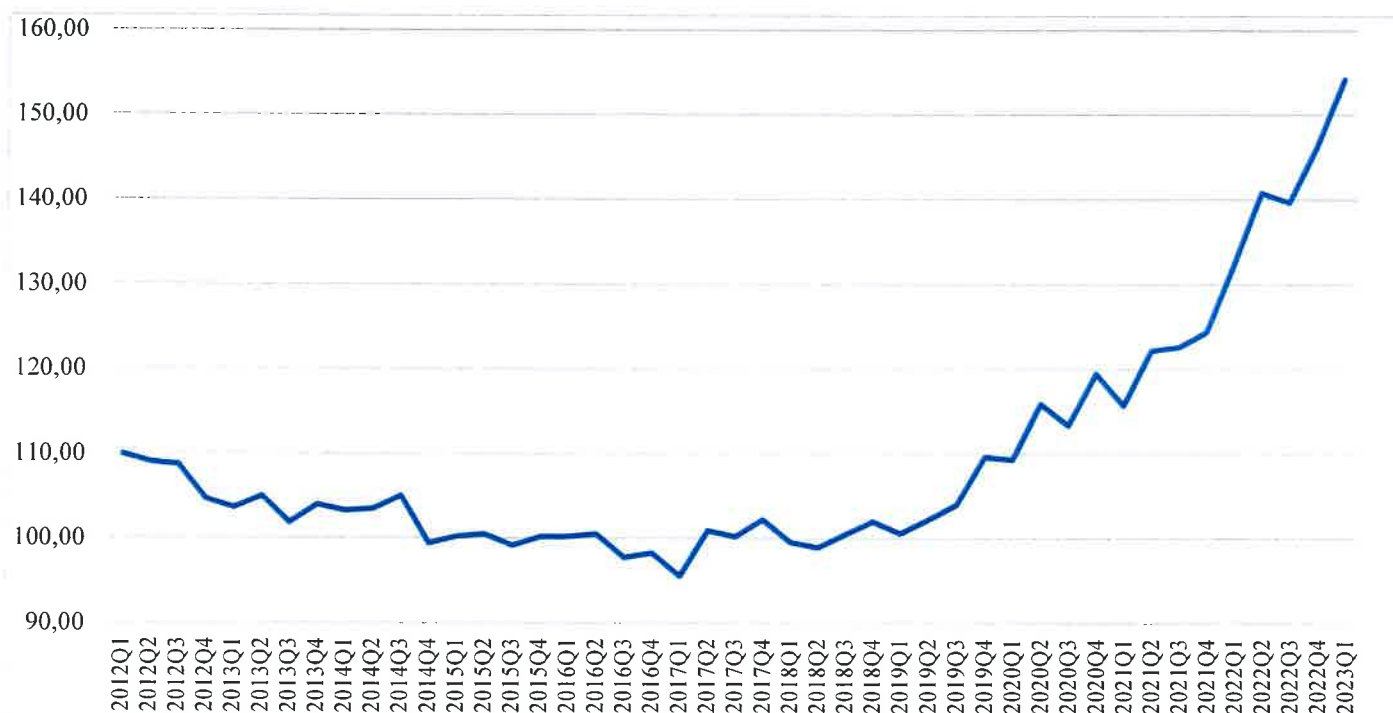
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na općim 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

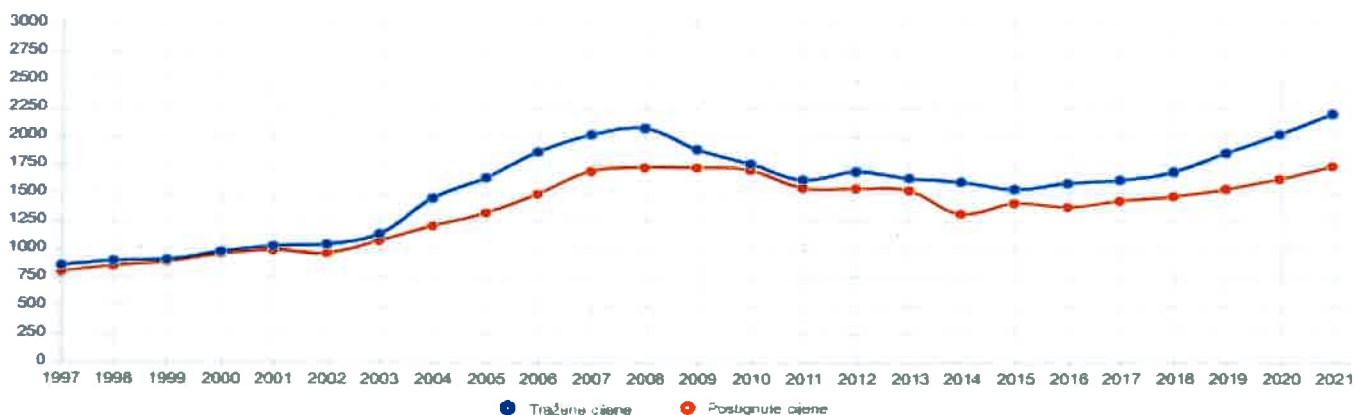
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

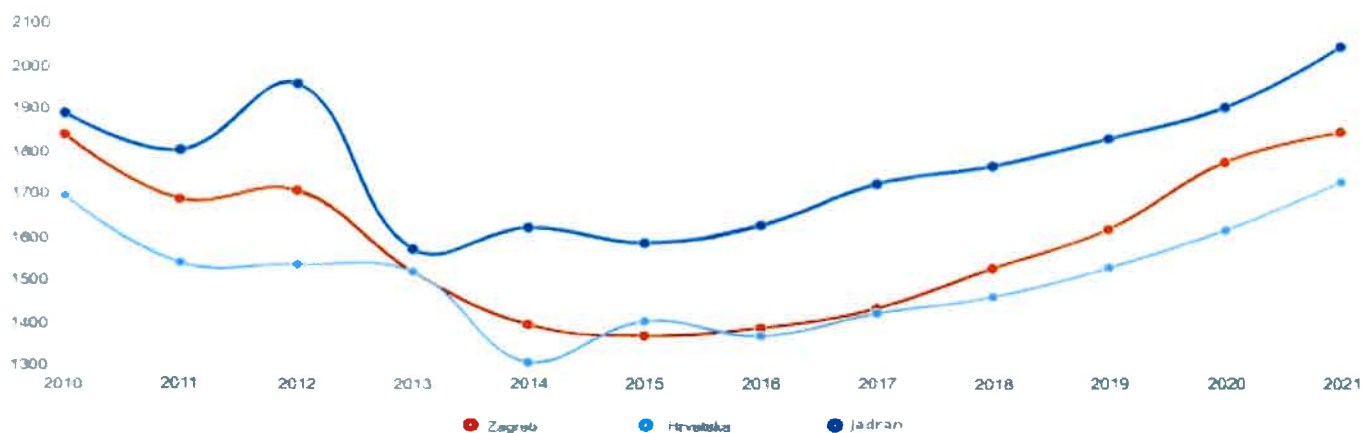
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



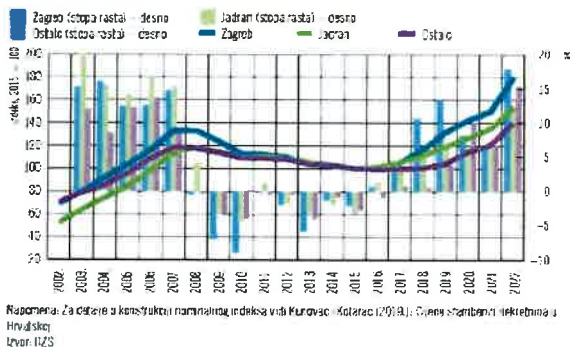
D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

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.

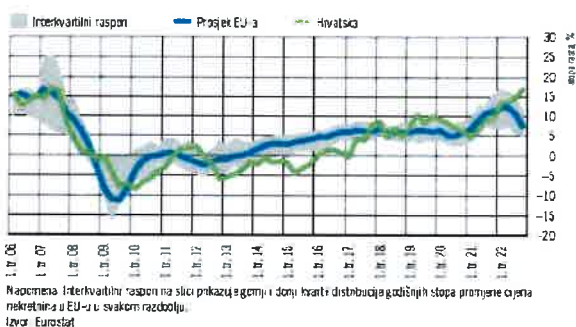
D.1. Tržište stambenih nekretnina

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.

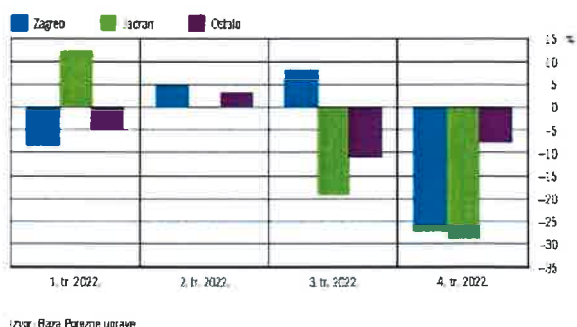
Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadransko, 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 oglašivačke njuškalo.hr.

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



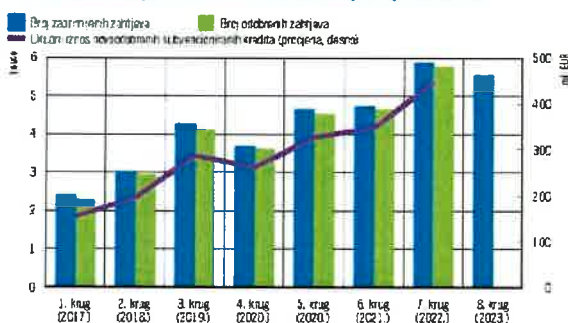
Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



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 odziv, 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 sudjelovali 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 ANB-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%.

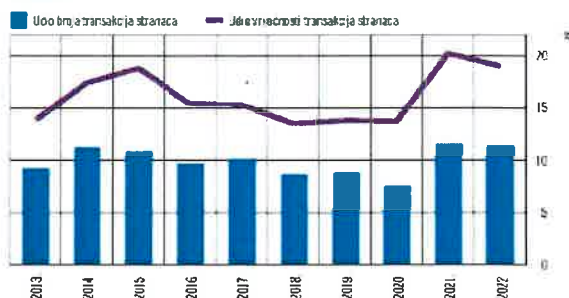
Priušitost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnina rastle su brže, što im je smanjilo priušitost (Slika D.7.). Također, tijekom dugog 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 priušitost kreditnog financiranja nekretnina povećavala do 2019. godine, nakon čega kreditna priušitost počinje padati, vođena snažnim

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



Napomena: Pokazatelj odnosa cijena nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hattin (2019.) <https://www.bundesbank.de/en/publications/series/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-606946>
Izvor: DZS i Eurostat, izračun ANB-a

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

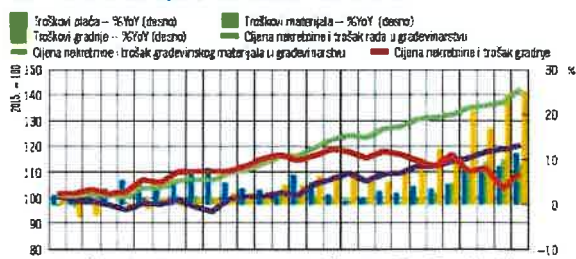


Izvor: Baza Posredne uprave

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



Napomena: U indeks troška gradnje uvršteni su rušenje postojećih objekata, čišćenje građevita, iskop, montaža objekata, montaža krovova i okvira, instalacije i završni radovi te prethodne marže izvođača
Izvor: Eurostat, DZS, izračun ANB-a

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 najмова na tržištu nekretnina.¹⁰

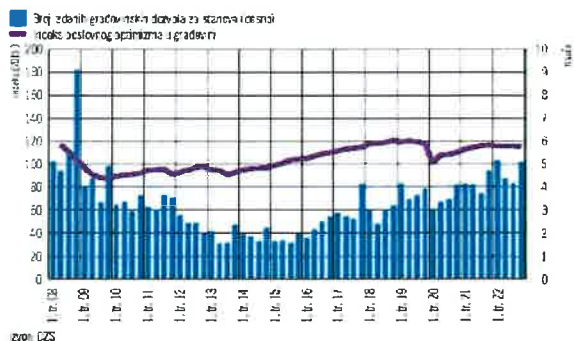
D.2. Tržište komercijalnih nekretnina

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 vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostoru 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 trenutno 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

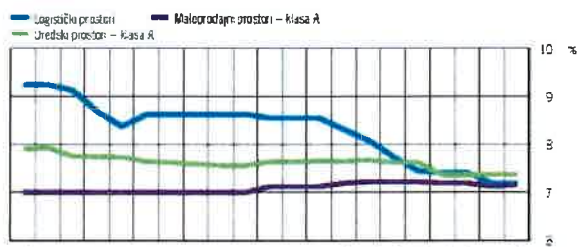
Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



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

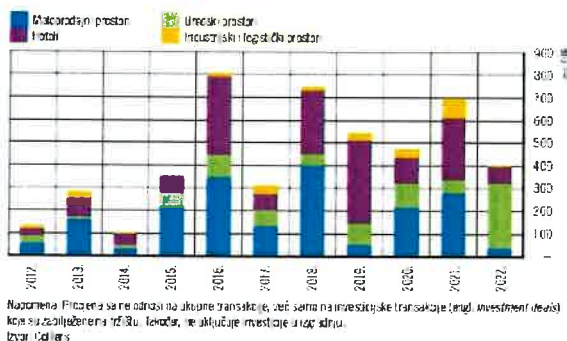


Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



10. Navedeni podaci o cijeni najma stambenih nekretnina preuzeti su iz službene statistike cijena (COICOP šifra '041'). Interne procjene HNB-a upućuju na viši rast cijena najma. Više o tome vidi na: <https://mfin.gov.hr/vijesti/nauguralno-izdanje-obveznica-republike-hrvatske-dospjeća-2025-godine-u-nominalnom-znacu-od-eur-1-95-milijardi-namijenjeni-fizicima-i-institucionalnim-ulagateljima/3426>

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



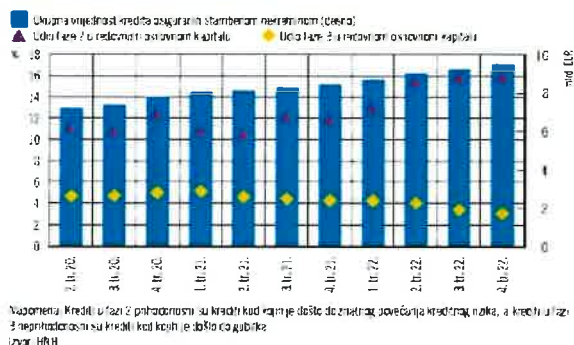
prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

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.

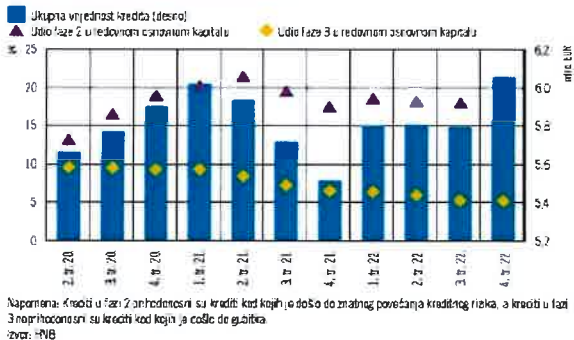
D.3 Izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina

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 fundamenata 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 hlada 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 zaduži-

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 I.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, trenutne 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:	Palovec	
Razvojna skupina:	3. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	97,144	
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište	
Broj ponuda:		
- za grad/općinu:	7	Izvor podataka: Go home
- za naselje:	2	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	25 €/m2	
- za naselje:	14 €/m2	
Približna vrijednost:	9,01 €/m2	Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za 2019=	0	
naselje u posljednje 4 2020=	1	
godine: 2021=	1	
2022=	1	
2023=	2	

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.

Građevinsko zemljište

Datum kupoprodaje	25.04.2022.	24.03.2021.	29.06.2022.	16.02.2022.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Gradišćak	Gradišćak	Gradišćak	Strahoninec
	kat.čest.br.			
	1423/1	3987	4440	124/2
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
Jedinična prodajna cijena (€/m2)	8,70	8,77	9,25	10,09
Površina (m2)	228,00	1.140,00	1.135,00	790,00
Cijena (€/m2)	8,70	8,77	9,25	10,09

Izvor: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta

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

PRILJENO

15-09-2023

medimurjska županija
Zagreb

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARTINA TOMAŠIĆ (73220615337)

ID Izvatka: 4-645

1	R.B.R. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MARTINSKA, SVEI MARTIN NA MURI	MATJIE GUPCA, NEDELIŠĆE	SVETI MARTIN NA MURI	PREČNA ULICA, VRATIŠINEC	GRADIŠČAK, SVEI MARTIN NA MURI	J. BAJKOVCA, STRAHONINEC
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3986	336/1	4440	1492/3,1495/3	1423/1	1300/4
6	K.O.		GRADIŠČAK	DUNJKOVEC	GRADIŠČAK	VRATIŠINEC,VRAT IŠINEC	GRADIŠČAK	STRAHONINEC
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)		1117	899	1135	884	228	860
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1117	899	1135	884	228	860
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	3986	336/1	4440	1492/3	1423/1	1300/4
11	K.O.		GRADIŠČAK	DUNJKOVEC	GRADIŠČAK	VRATIŠINEC	GRADIŠČAK	STRAHONINEC
12	NAMJENA		M	M1	M	M1	M	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
		Kin max	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		67,77	82,78	69,62	76,97	65,79	69,23
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		8,95	11,12	9,25	10,18	8,70	9,30
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		24.03.2021	15.02.2018	29.06.2022	24.11.2020	25.04.2022	25.01.2020
19	CIJENOVNI BLOK		GRKAVEŠČAK - IZGRAĐENO	DUNJAKOVEC GRAĐEVINSKO	SV. MARTIN NA MURI - ŠUME	VRATIŠINEC - GRAĐEVINSKO	SV. MARTIN NA MURI - VRIJEDNO OBRADIVO	STRAHONINEC - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO 3
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDFNA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MARTINSKA, SVETI MARTIN NA MURI	, STRAHONINEC	SVETI MARTIN NA MURI	J.VRHOVSKOG, NEDELIŠĆE	I.GUNDULIĆA, NEDELIŠĆE	SVETI MARTIN NA MURI	MALA SUBOTICA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3987	124/2	3704/1	1/5,1/6	1098	3313	614/B/5
6	K.O.		GRADIŠČAK	STRAHONINEC	GRADIŠČAK	NEDELIŠĆE, NEDELIŠĆE	NEDELIŠĆE	GRADIŠČAK	PALOVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		1140	790	890	67	1758	1761	796
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1140	790	445	67	1758	1761	398
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/2	1/1	1/1	1/1	1/2
10	K.Č.	KATASTAR	3987	124/2	3704/1	1/6	1098	3313	1585/1
11	K.O.		GRADIŠČAK	STRAHONINEC	GRADIŠČAK	NEDELIŠĆE	NEDELIŠĆE	GRADIŠČAK	PALOVEC
12	NAMJENA		M	S	M	M1	M1	M	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
		Kn max	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		66,39	75,95	89,06	79,10	63,71	77,70	8,52
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		8,77	10,09	12,00	10,63	8,48	9,60	1,13
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		24.03.2021	16.02.2022	13.04.2018	19.12.2019	12.11.2018	22.10.2020	09.02.2023
19	CIJENOVNI BLOK		GRKAVEŠČAK - IZGRADENO	STRAHONINEC - GRADEVINSKO	GRKAVEŠČAK - IZGRADENO	NEDELIŠĆE - GRADEVINSKO	NEDELIŠĆE - GRADEVINSKO	SV. MARTIN NA MURI - ŠUME	MALA SUBOTICA GRADEVINSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		GLAVNA, MALA SUBOTICA	MALA SUBOTICA	SVETI MARTIN NA MURI
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	58/B/2	681/A/3	3313
6	K.O.		PALOVEC	PALOVEC	GRADIŠČAK
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		445,99	194	1761
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		445,99	194	1761
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	1300	1293/2	3313
11	K.O.		PALOVEC	PALOVEC	GRADIŠČAK
12	NAMJENA		S	M	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20
		Kin max	0,40	0,40	0,40
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		33,75	5,12	71,35
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		4,48	0,68	9,63
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		28.02.2023	03.11.2022	03.05.2018
19	CIJENOVNI BLOK		MALA SUBOTICA GRAĐEVINSKO	MALA SUBOTICA GRAĐEVINSKO	SV. MARTIN NA MURI - ŠUME
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 1492/3 k.o. VRATIŠINEC	UKLJUČUJE: KČ 1492/3, KČ 1493/3, KČ 1495/3
10	k.č. 1/6 k.o. NEDUŠIČ	UKLJUČUJE: KČ 1/5 - 63,00 M2 KČ 1/6 - 4,00 M2
11	k.č. 1098 k.o. NEDUŠIČ	UKLJUČENO KČ 1096 - 315 M2 KČ 1097 - 325 M2 KČ 1098 - 1118 M2
14	k.č. 1300 k.o. PALOVEC	KČ 1300 - 125 M2 - 1/ KČ 1301 - 100,8 M2 - 1/1 KČ 1302 - 144 M2, 201,6 - 1/7

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , MALA SUBOTICA odnosno na k.č. 1504/41; 1407; 1404; 1403; 1504/23; 1405 k.o. PALOVEC, ČAKOVEC; PALOVEC, ČAKOVEC; PALOVEC, ČAKOVEC; PALOVEC, ČAKOVEC; PALOVEC, ČAKOVEC; PALOVEC, ČAKOVEC; PALOVEC, ČAKOVEC; PALOVEC, 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: 364-01/23-03/20

URBROJ: 2109-09/05-23-03

ČAKOVEC, 12.9.2023.

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 NEKRETNINE: 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, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - 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 - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,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, PŠ - 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko 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 - odmorilište, 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. Građevinsko zemljište

	Datum kupoprodaje	25.04.2022.	24.03.2021.	29.06.2022.	16.02.2022.
	Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
		Gradišćak	Gradišćak	Gradišćak	Strahoninec
		kat.čest.br.			
		1423/1	3987	4440	124/2
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
	Jedinična prodajna cijena (€/m2)	8,70	8,77	9,25	10,09
	Površina (m2)	228,00	1.140,00	1.135,00	790,00
	Cijena (€/m2)	8,70	8,77	9,25	10,09
Indeks razvijenosti MRRFEU	Razvojna skupina poredbene lokacije (A)	3	3	3	3
	Razvojna skupina procjenjivane lokacije (B)	3			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	8,70	8,77	9,25	10,09
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		13,78%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	140,80	115,71	140,80	132,32
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	154,22			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,10	1,33	1,10	1,17
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	9,57	11,66	10,18	11,81
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		9,57	11,66	10,18	11,81

Srednja vrijednost (€/m²)	10,81
---	--------------

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	-1.35	0.74	-0.74	0.89
Relativno odstupanje od medijana	-12.36%	6.78%	-6.78%	8.15%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1.35	0.74	0.74	0.89
Kvadrat odstupanja	1.82	0.55	0.55	0.79
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	10,92			
Standardna devijacija	0.96			
Dvostruka standardna devijacija	1.93			
Prosječno apsolutno odstupanje	0.93			

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

odabrano: **10,81** €/m²

Kat.čest.br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
1504/23	1.579,00	10,81	1,00	1,00	17.068,99		I
1504/41	1.267,00	10,81	1,00	1,00	13.696,27		I
UKUPNO:					30.765,26		
					10,81	€/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).

Četvrta 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 postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinska zemljišta - kat.čest.br. 1504/23 i 1504/41 u k.o. Palovec**

na lokaciji: **Ulica Nova bb, Palovec, 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.	Palovec			
KAT.ČEST.BR.	ZK.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	TV ZAOKRUŽENO prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. (€)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST prema Fiksnom tečaju konverzije (kn)
1504/23	681/A/23/1/33	17.068,99	17.100,00	128.839,95
1504/41	681/A/23/1/62	13.696,27	13.700,00	103.222,65
SVEUKUPNO:		30.765,26	30.800,00	232.062,60

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 eArhivi 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, Rudera 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 obje 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. 12:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303364, PALOVEC

Broj ZK uložka: 1845

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5503/2022
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	681/A/23/1/33	PAŠNJAK		439		
		UKUPNO:		439		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 49/490 BRZOHALSKI KATARINA R. MIHOČEK, BELICA	
2.	Suvlasnički dio: 49/490 MIHOČEK JOSIP, ČAKOVEC	
3.	Suvlasnički dio: 49/490 MIHOČEK ANTUN, PALOVEC	
3.1	Zaprimljeno 19.03.2018.g. pod brojem Z-2481/2018 ZABILJEŽBA, SKRBNIŠTVO, PRIJEDLOG BR. KLASA: 552-02/18-16/1 13.02.2018, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB ČAKOVEC BR. KLASA: UP/I-552-02/17-11/24 19.04.2017	na 3 (1.1)
4.	Suvlasnički dio: 49/490 MIHOČEK IVAN, PALOVEC	
7.	Suvlasnički dio: 35/490 MIHOČEK JOSIP, OIB: 52914439223, PRELOŠKA 70, 40000 ČAKOVEC	
9.	Suvlasnički dio: 35/490 BRZUHALSKI KATARINA, OIB: 42134344628, BRAČE RADIĆA 125, BELICA 40000 ČAKOVEC	
11.	Suvlasnički dio: 35/490 MIHOČEK ANTUN, OIB: 14870798149, ŠPORTSKA 15, PALOVEC 40000 ČAKOVEC	
11.2	Zaprimljeno 19.03.2018.g. pod brojem Z-2481/2018 ZABILJEŽBA, SKRBNIŠTVO, PRIJEDLOG BR. KLASA: 552-02/18-16/1 13.02.2018, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB ČAKOVEC BR. KLASA: UP/I-552-02/17-11/24 19.04.2017	na 11 (11.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 303364, PALOVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1845

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12. Suvlasnički dio: 35/490		
	MIHOČEK IVAN, OIB: 69250974866, TRG DRAGE IBLERA 3, 10000 ZAGREB	
13. Suvlasnički dio: 35/490		
	MIHOČEK ROZALJA, OIB: 50116816456, WERENWAGSTR. 3, 78532 TUTTLINGEN, NJEMAČKA	
14. Suvlasnički dio: 30/490		
	FEIROV-MIHOCEK MARIJA, OIB: 24165527771, LUZERN 6014, SÄNTIHOFF 7, ŠVICARSKA	
15. Suvlasnički dio: 5/490		
	MIHOČEK STJEPAN, OIB: 02320199598, ŠPORTSKA 15, PALOVEC 40000 ČAKOVEC	
16. Suvlasnički dio: 6/35		
	OPĆINA MALA SUBOTICA, OIB: 60445678357, GLAVNA ULICA 29A, MALA SUBOTICA 40000 ČAKOVEC	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (49/490)			
1.1	Prilimljeno: 01.10.1997. Z-5398/97 Na temelju prijedloga od 26.09.1997. i rješenja Centra za socijalni rad Čakovec br. kl. Upl-552-02/91-01/0077 od 28.10.1991. zabilježuje se da je Mihoček Antun lišen poslovne sposobnosti .		
2. Na suvlasnički dio: 16 (6/35)			
2.1	Zaprimljeno 09.05.2022.g. pod brojem Z-5503/2022 Prvenstveni red upisa: Z-7628/2014 Zaprimljeno 19.12.2014. broj Z-7628/14 Na temelju Prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Čakovcu br. IP-DO-240/14-2 od 18. prosinca 2014. god. i pravomoćnog Rješenja Centra za socijalnu skrb Čakovec klasa: UP/I-551-09/14-01/832 od 23.07.2014. god., zabilježuje se tražbina Republike Hrvatske u iznosu od 800,00 kuna mjesečno, počevši od 22. srpnja 2014. godine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.08.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 25.08.2023. 13:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303364, PALOVEC

Broj ZK uložka: 1969

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5503/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	681/A/23/1/62	GRADILIŠTE		352		
		UKUPNO:		352		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 7/49	MIHOČEK JOSIP, OIB: 52914439223, PRELOŠKA 70, 40000 ČAKOVEC	
4. Suvlasnički dio: 7/49	BRZUHALSKI KATARINA, OIB: 42134344628, BRAĆE RADIĆA 125, BELICA 40000 ČAKOVEC	
6. Suvlasnički dio: 7/49	MIHOČEK ANTUN, OIB: 14870798149, ŠPORTSKA 15, PALOVEC 40000 ČAKOVEC	
6.2	Zaprimljeno 19.03.2018.g. pod brojem Z-2481/2018 ZABILJEŽBA, SKRBNIŠTVO, PRIJEDLOG BR. KLASA: 552-02/18-16/1 13.02.2018, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB ČAKOVEC BR. KLASA: UP/I-552-02/17-11/24 19.04.2017	na 6 (6.1)
7. Suvlasnički dio: 7/49	MIHOČEK IVAN, OIB: 69250974866, TRG DRAGE IBLERA 3, 10000 ZAGREB	
8. Suvlasnički dio: 7/49	MIHOČEK ROZALJA, OIB: 50116816456, WERENWAGSTR. 3, 78532 TUTTLINGEN, NJEMAČKA	
9. Suvlasnički dio: 6/49	FEIROV-MIHOČEK MARIJA, OIB: 24165527771, LUZERN 6014, SÄNTIHOFF 7, ŠVICARSKA	
11. Suvlasnički dio: 8/49	OPĆINA MALA SUBOTICA, OIB: 60445678357, GLAVNA ULICA 29A, MALA SUBOTICA 40000 ČAKOVEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.08.2023.

Identifikacija čestica



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

KLASA: 930-04/23-04/1044
URBROJ: 541-31-01/07-23-5
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)
303364, PALOVEC			1	1860	4188	PALOVEC		681/C/1/B/60	995		1285	
303364, PALOVEC		D	1057	600	845	PALOVEC		660	1136		587	
303364, PALOVEC		D	1058	612	793	PALOVEC		660	1136		587	
303364, PALOVEC		D	1074	612	228	PALOVEC		660	1136		587	
303364, PALOVEC		D	1075	600	200	PALOVEC		660	1136		587	
303364, PALOVEC		D	1403	2180	343	PALOVEC		681/C/21/1	2038		379	
303364, PALOVEC		D	1404	2180	1021	PALOVEC		681/C/21/1	2038		379	
303364, PALOVEC			1405	31	2220	PALOVEC		681/C/21/2	1445	2220		
303364, PALOVEC			1407	1261	2241	PALOVEC		681/C/22/2	1494		623	
303364, PALOVEC			1504/23	128	1579	PALOVEC		681/A/23/1/33	1845		439	
303364, PALOVEC			1504/41	1163	1267	PALOVEC		681/A/23/1/62	1969		352	
303364, PALOVEC		D	2088/1	1922	2111	PALOVEC		159/22	803			1
303364, PALOVEC		D	2088/2	891	2112	PALOVEC		159/22	803			1

303364, PALOVEC		D	2089	585	1524	PALOVEC		159/22	803				1
303364, PALOVEC		D	3234	1048	746	PALOVEC		177	1868			559	
303364, PALOVEC		D	3235	128	698	PALOVEC		177	1868			559	
303364, PALOVEC		D	3236	1969	749	PALOVEC		177	1868			559	
303364, PALOVEC			657/1	110	3968	PALOVEC		516/1	1236	0		1103	0
303364, PALOVEC			697	1792	3756	PALOVEC		495/C	1128			807	

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	Z15198584196a5f37		
	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

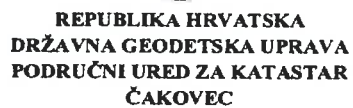
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PALOVEC
k.č.br.: 1504/23

Stanje na dan: 25.08.2023.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PALOVEC
k.č.br.: 1504/41

Stanje na dan: 25.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 25.08.2023. 13:04

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PALOVEC (Mbr. 303364)

Posjedovni list: 128

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MIHOČEK ALEKSA, JOSIP, ŠPORTSKA 15, PALOVEC, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		656/1	VULICE	1363	3		
			ORANICA	1363			
		749/2	VULICE	812	3		
			ORANICA	812			
		829	PREČNICA	795	6		
			ORANICA	795			
		1394/2	GMAJNA	1579	4		
			ORANICA	1579			
		1504/10	GMAJNA	863	4		
			PAŠNJAK	863			
		1504/23	GMAJNA	1579	4		
			PAŠNJAK	1579			
		2989	POŽARINE	1116	9		
			ŠUMA	1116			
		3059	PRI ŠTREKI	256	9		
			ŠUMA	256			
		3235	MALI HOBOT	698	9		
			LIVADA	698			
Ukupna površina katastarskih čestica				9061			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.08.2023. 13:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PALOVEC (Mbr. 303364)

Posjedovni list: 1163

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/7	MIHOČEK JOSIP, PRELOŠKA 70, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	52914439223
1/7	BRZUHALSKI KATARINA, BRAČE RADIĆA 125, BELICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	42134344628
1/7	MIHOČEK STJEPAN, ŠPORTSKA 15, PALOVEC 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	02320199598
1/7	MIHOČEK ANTUN, ŠPORTSKA 15, PALOVEC 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	14870798149
1/7	MIHOČEK IVAN, TRG DRAGE IBLERA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	69250974866
1/7	MIHOČEK ROZALJA, WERENWAGSTR. 3, 78532 TUTTLINGEN (VLASNIK)	50116816456
6/49	FEIROV-MIHOČEK MARIJA, LUZERN 6014, SÄNTIHOFF 7 (VLASNIK)	24165527771
1/49	MIHOČEK STJEPAN, ŠPORTSKA 15, PALOVEC 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	02320199598

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
		1504/41	GMAJNA	1267	4		
			PAŠNJAK	1267			
Ukupna površina katastarskih čestica				1267			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.08.2023. 13:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PALOVEC (Mbr. 303364)

Posjedovni list: 2260

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU OPĆINE MALA SUBOTICA, GLAVNA ULICA 29A, MALA SUBOTICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	

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
		1307	NOVA	6143	5		
			NERAZVRSTANA CESTA	6143			
		1356/89	MELINSKA	4440	4		
			NERAZVRSTANA CESTA	4440			
		3917/2	MALA	4477	3		
			NERAZVRSTANA CESTA	4477			
		3922	MAROF	2738	5		
			NERAZVRSTANA CESTA	2738			
		3924	TIHA	8097	5		
			NERAZVRSTANA CESTA	8097			
Ukupna površina katastarskih čestica				25895			

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