

Na temelju članka 391. stavak. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 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 i 152/14), članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 21. Statuta Međimurske županije (Službeni glasnik Međimurske županije broj 26/10, 4/13, 6/13, 8/13, 6/14, 2/18, 2/20, 3/21, 24/23, 29/23 – pročišćeni tekst i 12/25) i članka 8. Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije (Službeni glasnik Međimurske županije broj 16/14) Skupština Međimurske županije na _____sjednici održanoj _____2025. godine donijela je

ZAKLJUČAK **o prodaji nekretnina na području poduzetničke zone** **„Poslovni park Međimurje“- k.o. Pribislavec**

I. Međimurska županija prodaje nekretnine na području poduzetničke zone „Poslovni park Međimurje" radi izgradnje gospodarskih građevina i obavljanja poduzetničkih djelatnosti i to:

R.BR.	KAT. ČEST.BR. (k.o.Pribislavec)	ZK.ČEST.BR. (k.o.Pribislavec)	ZK.UL.BR.	POVRŠINA U M2	POČETNA KUPOPRODAJNA CIJENA (U €)
1.	3385/51	805/A/1/1/1/5/1/1/1/18	3685	10.388	365.000,00
2.	3385/52	805/A/1/1/1/5/1/1/1/19		10.139	356.000,00
3.	3385/54	805/A/1/1/1/5/1/1/1/21		9.254	325.000,00
4.	3385/60	805/A/1/1/1/5/1/1/1/27		9.505	334.000,00
5.	3385/61	805/A/1/1/1/5/1/1/1/28		10.906	383.000,00
6.	3385/62	805/A/1/1/1/5/1/1/1/29		10.779	378.000,00

II. Nekretnine iz točke I. ovog Zaključka prodaju se na temelju javnog natječaja prema tržišnoj vrijednosti i početnoj kupoprodajnoj cijeni iz točke I. ovog Zaključka.

Tržišna vrijednost nekretnina i početna kupoprodajna cijena utvrđena je od strane društva Međimurje - investa d.o.o. te stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Procjembenim elaboratom o tržišnoj vrijednosti nekretnine broj: 328/25.

Sve nekretnine se prodaju u zatečenom stanju "VIĐENO - KUPLJENO".

III. Javni natječaj za prodaju nekretnina provodi se javnim prikupljanjem pisanih ponuda za jednu ili više nekretnina, a najpovoljnija ponuda je ona koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i koja sadržava najvišu ponuđenu cijenu iznad početne kupoprodajne cijene.

Ovlašćuje se župan Međimurske županije da u skladu s odredbama i uvjetima iz ovog Zaključka i Odluke Županijske skupštine o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije (Službeni glasnik Međimurske županije broj 16/14):

- imenuje povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda,
- definira rok unutar kojeg će zainteresirane fizičke i pravne osobe moći dostaviti svoju ponudu na javni natječaj,
- definira preostale uvjete javnog natječaja, uz uvrštavanje klauzule o mogućnosti poništenja javnog natječaja bez obzira na razloge,
- raspiše i provede postupak javnog natječaja njegovom skraćenom objavom u tiskanom mediju, kao i na mrežnim stranicama Međimurske županije,

- da donese odluku/e o odabiru najpovoljnijeg podnuditelja i da s najpovoljnijim ponuditeljem/ima zaključi ugovor o kupoprodaji zemljišta, te da o tome izvijesti Skupštinu Međimurske županije.

IV. Otvaranje i analizu zaprimljenih ponuda po završetku javnog natječaja provodi povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda koje predlaže županu odluku/e o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

V. Za sve što nije uređeno ovim Zaključkom, odgovarajuće će se primijeniti Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije te drugi relevantni propisi iz područja raspolaganja nekretninama.

VI. Ovaj Zaključak objavit će se u „Službenom glasniku Međimurske županije“.

SKUPŠTINA MEĐIMURSKE ŽUPANIJE

KLASA:406-06/25-01/8
URBROJ:2109-02-25-01
Čakovec, _____2025.

PREDSJEDNIK

Dragutin Glavina

OBRAZLOŽENJE
uz Prijedlog zaključka o prodaji nekretnina na području poduzetničke zone
„Poslovni park Međimurje“- k.o. Pribislavec

Međimurska županija je vlasnik nekretnina opisanih u točki I. ovog Zaključka, upisanih kod Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišno-knjižnog odjela Čakovec, u z.k.ul.br. 3685 k.o. Pribislavec.

Način prodaje nekretnina u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave određen je člankom 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nekretnine se mogu prodati javnim natječajem i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Odlukom Županijske skupštine o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije propisan je način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Međimurske županije, provođenje javnog natječaja, određivanje početne kupoprodajne tržišne cijene, odabir najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanje kupoprodajnog ugovora i drugo.

Člankom 48. stavcima 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi propisano je da o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od 1.000.000,00 kuna (132.722,81 eura) odlučuje predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) samouprave, dok je člankom 21. Statuta Međimurske županije pobliže određena nadležnost Skupštine Međimurske županije, konkretnije u ovom slučaju da odlučuje o otuđivanju predmetnih nekretnina u vlasništvu Međimurske županije.

Predmetnim Zaključkom predlaže se prodaja nekretnina u vlasništvu Međimurske županije smještenih na području poduzetničke zone Poslovni park Međimurje (k.o. Čakovec).

- Detaljni plan uređenja „Područja 1“ u Pribislavcu (»Službeni glasnik Međimurske županije« broj 19/13) utvrđuje da je namjena nekretnina gospodarska (pretežito proizvodna – I) i gospodarska (pretežito poslovna – K)

Tržišna vrijednost nekretnina i početna kupoprodajna cijena utvrđena je od strane društva Međimurje - investa d.o.o. te stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Procjembenim elaboratom o tržišnoj vrijednosti nekretnine broj: 328/25.

Procjeniteljsko povjerenstvo Međimurske županije je na 34. sjednici održanoj dana 17. rujna 2025. godine dalo pozitivno mišljenje da je navedeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Slijedom navedenoga, predlaže se Skupštini Međimurske županije usvojiti ovaj Zaključak.

Čakovec, rujan 2025.

UPRAVNI ODJEL ZA SKUPŠTINU, OPĆU UPRAVU I PRAVNE POSLOVE

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Građevinska zemljišta u "Poslovnom parku Međimurje"
Lokacija:	Kat.čest.br. 3385/51, 3385/52, 3385/62, 3385/61, 3385/54, 3385/60, k.o. Pribislavec, HR-40000 Čakovec
Naručitelj:	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA Ulica Ruđera Boškovića 2, HR-40000 Čakovec OIB: 09161580297
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	328/25

Čakovec, kolovoz 2025.

SADRŽAJ

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje
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. 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
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/734
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 23. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe MEĐIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 58604606434, podnesenog po Ratku Matoteku iz Čakovca, Ulica dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi MEĐIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 58604606434, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, procjene vrijednosti nekretnina, elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek iz Čakovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe MEĐIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva, procjenu nekretnina, elektrotehniku i procjene iz područja elektrotehnike.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudske vještaka u pravnoj osobi za Ratka Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-268/2020 od 15. prosinca 2020., za Dragutina Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-269/2020 od 15. prosinca 2020., Hrvoja Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/28, URBROJ: 514-03-03-02/O5-24-07 od 25. ožujka 2024. i za Vjerana Mesarića iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu



514UPI710032401734/7

vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/24-01/14, URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05 od 19. ožujka 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještace, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. M-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ulica Rudera Boškovića 16
– n/r Ratka Matoteka
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401734|7



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/669
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, građevinskog inženjera iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401669|6

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Damir Habijan

DOSTAVITI:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401669|6



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/623
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401623|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ratko Matotek, Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401623|5



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: **MEĐIMURSKA ŽUPANIJA**
Ulica Ruđera Boškovića 2, HR-40000 Čakovec
Nekretnina: **Građevinska zemljišta u "Poslovnom parku Međimurje"**
Lokacija: **Kat.čest.br. 3385/51, 3385/52, 3385/62, 3385/61, 3385/54, 3385/60, k.o. Pribislavec, HR-40000 Čakovec**

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, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- 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 (lipanj 2025.) 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. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2023.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. 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: **20.08.2025.**
Dan kakvoće: **20.08.2025.**
Dan vrednovanja: **20.08.2025.**

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.	Pribislavec	k.o.	Pribislavec	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	3385/51	10.388	805/A/1/1/1/5/1/1/1/18	10.388	3685
2.	3385/52	10.139	805/A/1/1/1/5/1/1/1/19	10.139	
3.	3385/54	9.254	805/A/1/1/1/5/1/1/1/21	9.254	
4.	3385/60	9.505	805/A/1/1/1/5/1/1/1/27	9.505	
5.	3385/61	10.906	805/A/1/1/1/5/1/1/1/28	10.906	
6.	3385/62	10.779	805/A/1/1/1/5/1/1/1/29	10.779	
SVEUKUPNO :		60.971	m2	60.971	m2

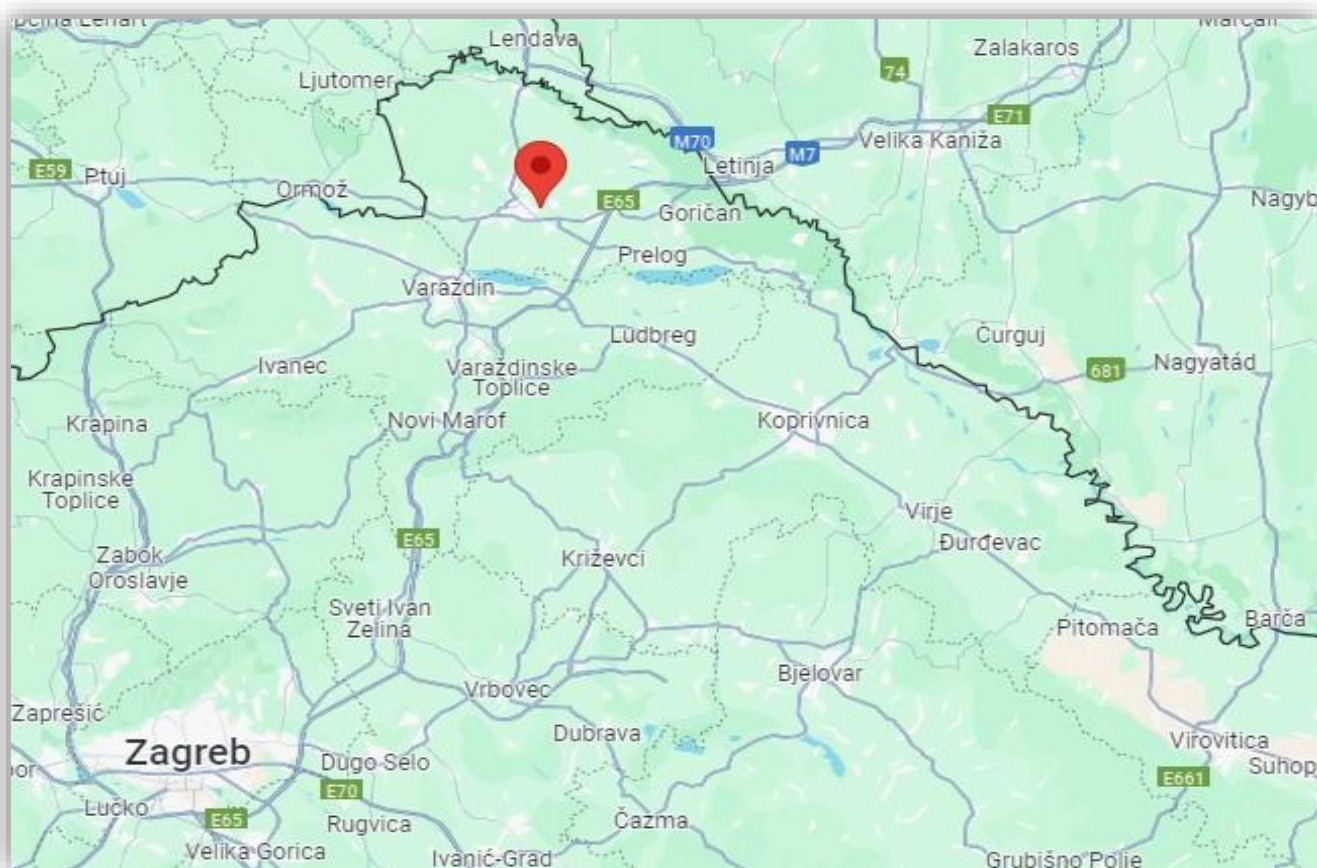
Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	zk.čest.br.	TERET	
1.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/18	Nema!	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA (1/1)
2.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/19		
3.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/21		
4.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/27		
5.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/28		
6.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/29		

Napomena:

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.

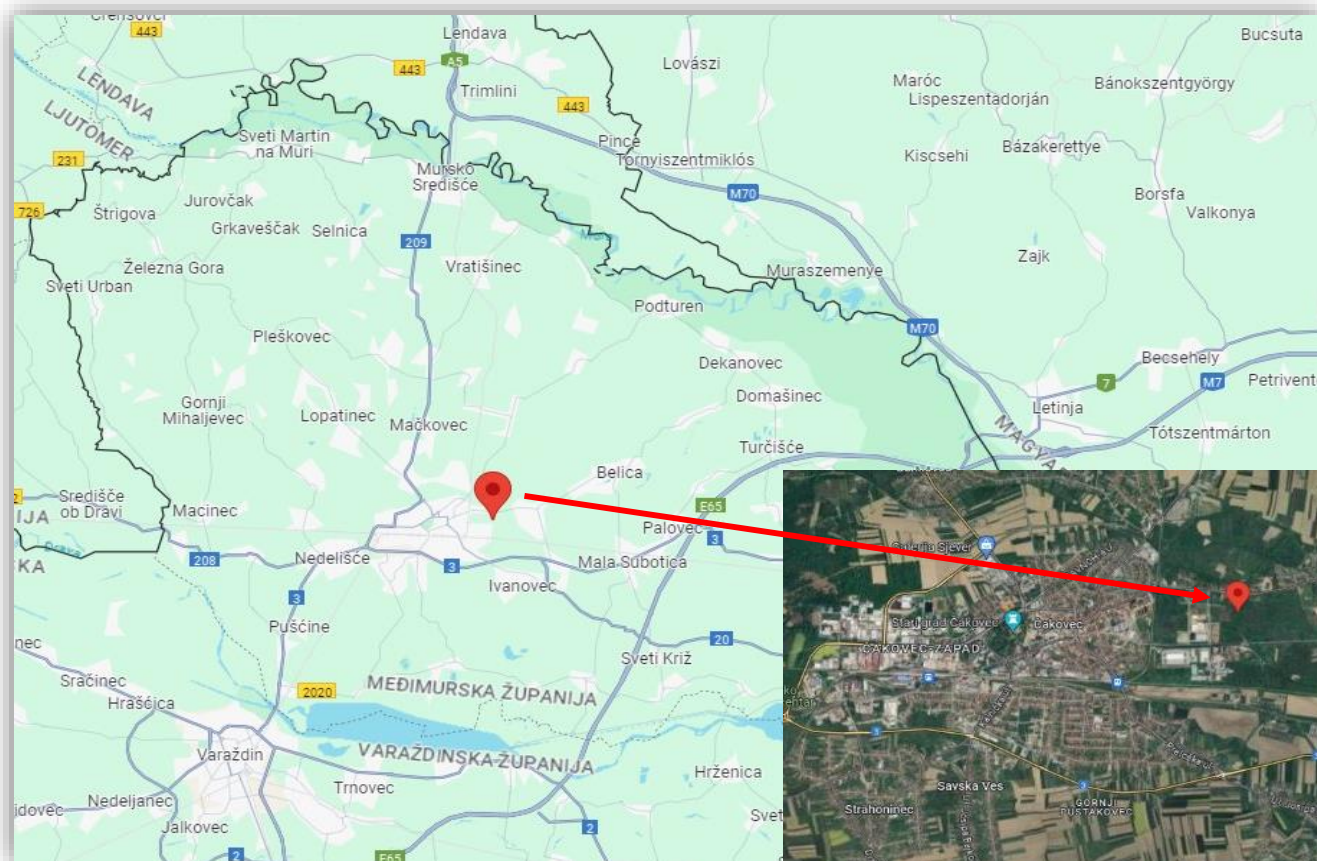
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Pribislavec (Izvor: <https://pribislavec.hr/o-pribislavcu/povijest/>)

Podrijetlo toponima Pribislavec izvodi se prema osobnom imenu Pribislav. Godine 1367., u vrijeme kada je Međimurjem gospodarila obitelj Lacković, Pribislavec se navodi kao possessio Pobožloughaza. Prema tome Pribislavec se prvi puta u povijesti spominje nakon prvog poznatog popisa katoličkih župa 1334. godine u Zagrebačkoj biskupiji, a prije osnutka pavlinskog samostana 1376. godine u današnjem Šenkovcu. Pribislavec je sigurno već 1334.godine pripadao župi sv. Mihovila sa sjedištem u današnjem Mihovljanu. Činjenica da se spominje 1367.godine ne znači da je te godine utemeljen. Utemeljen je svakako mnogo prije, međutim za precizno utvrđivanje kada, nedostaju pouzdani izvori. I to prvo spominjanje samo je uzgredno. Pribislavec se spominje kao posjed koji graniči s Belicom.

Stanje osmišljeno 1963.i 1964. godine u političko-administrativnom smislu u Međimurju održalo do 30. prosinca 1992. godine kad je donesen Zakon o lokalnoj samoupravi i upravi, te Zakon o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Godine 1994. Pribislavec je postao dijelom Grada Čakovca, te se u mjestu oformio Mjesni odbor.

Prvi predsjednik Mjesnog odbora Pribislavec Rudolf Posavec još je 1996.godine sumirajući rezultate rada Mjesnog odbora Pribislavec unutar Grada Čakovca istaknuo vrlo dobre gospodarske i socijalne prilike u mjestu. Veliki broj poduzeća i zanatskih radnji, te znatan broj zaposlenih svrstavao je Pribislavec u razvijeniji krug mjesta čakovečkog prstena. Pribislavec je tada, osim kanalizacije i nogostupa, imao riješene sve ostale komunalne i infrastrukturne probleme.

Prvi puta u svojoj povijesti Pribislavec je u listopadu 2001.godine, na temelju Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, postao samostalnom općinom. Dugogodišnji naponi brojnih mjesnih političkih, društvenih, sportskih i kulturnih djelatnika konačno su urodili plodom. Stvaranjem vlastite općine građani Pribislavca preuzeli su najneposrednija prava i obveze u organizaciji ukupnog javnog i društvenog života, te u kreiranju budućih uvjeta života u svom mjestu.

Pribislavec je prema popisu stanovnika 2021.godine imao 2.963 stanovnika



**OPĆINA
PRIBISLAVEC**



Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetne nekretnine se nalaze na lokaciji: Kat.čest.br. 3385/51, 3385/52, 3385/62, 3385/61, 3385/54, 3385/60, k.o. Pribislavec, HR-40000 Čakovec

Predmetne nekretnine nalaze se u zapadnom dijelu Općine Pribislavec, odnosno uz istočnu industrijsku zonu Grada Čakovca. Predmetna lokacija je "Poslovni park Međimurje".

Okolne nekretnine su poslovne zgrade, obiteljske kuće, neizgrađena građevinska zemljišta, šume i livade.

Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena na javnim prometnicama u blizini procjenjivanih nekretnina:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- kanalizacija
- plin

Komunalni priključci

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.

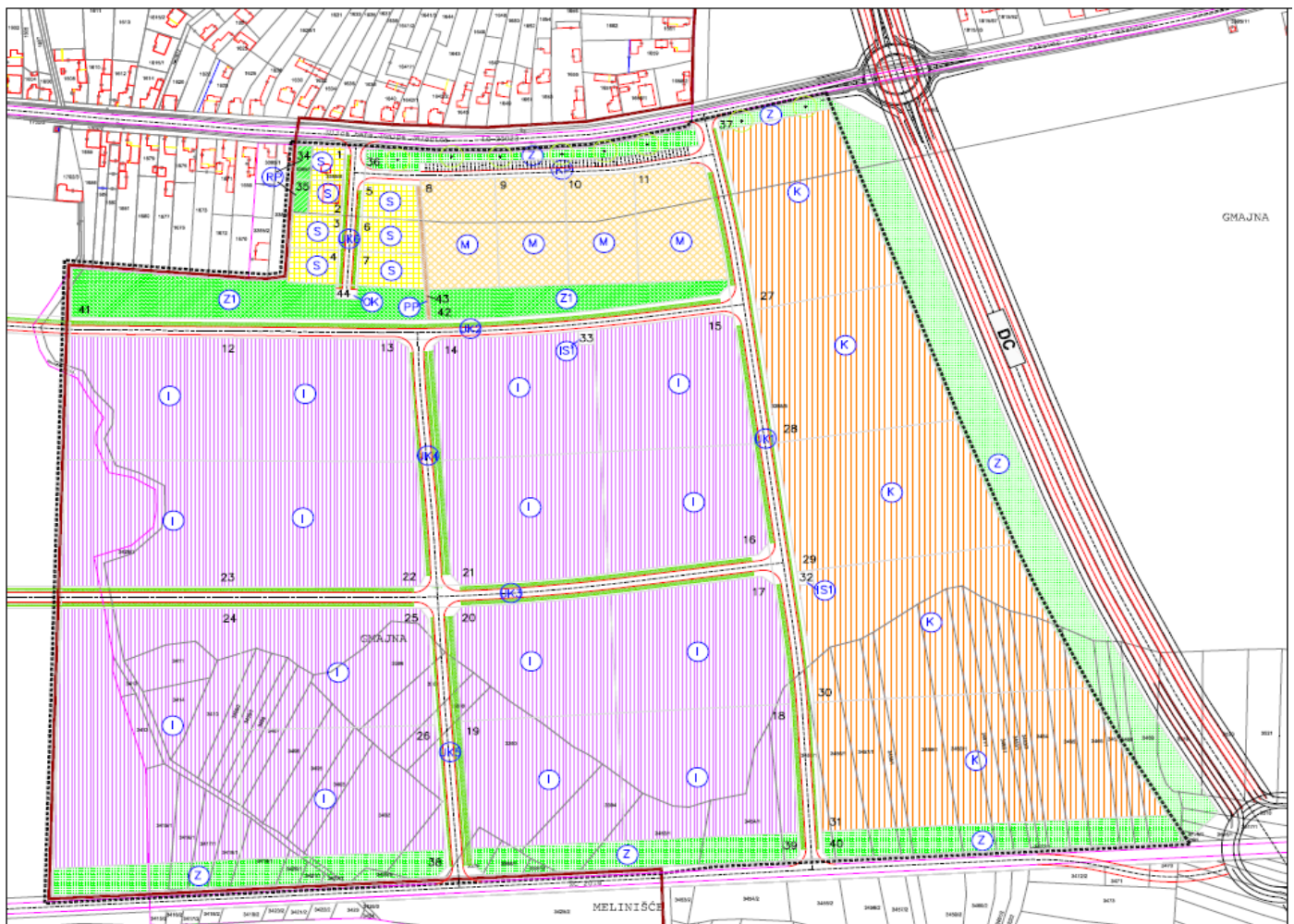
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

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

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj:	Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji DPU "Područja 1" u Pribislavcu ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 19/13.) predmetne parcele se nalaze unutar gospodarske, pretežito proizvodne namjene (oznaka I).
Prostorni plan:	Izdano je i Uvjerenje o statusu čestice od 23.07.2025. godine.
Fizička obilježja:	Zemljišta su pravilnog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi i katastru vode se kao pašnjak, što predstavljaju i u naravi.
Pristup na javnu površinu:	Zemljišta imaju neposredan pristup do javne prometne površine unutar "Poslovnog parka Međimurje" - kat.čest.br. 3385/50, 3385/53, 3385/63, k.o. Pribislavec, u vlasništvu Međimurske županije (1/1) ili suvlasništvu Međimurske županije i Općine Pribislavec.
Cjenovni blok:	Pribislavec - gospodarsko 1
Kis:	1.20 za namjenu S
Akt za gradnju:	-
Ostalo:	-
Posebna pretpostavka:	Nema.

Izvod iz DPU Općine Pribislavec



LEGENDA

	GRANICA OBLIHVATA PLANA		STAMBENA NAMJENA
	GRANICA JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE GRADA ČAKOVCA I OPĆINE PRIBISLAVEC		MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	BROJ I GRANICA POSTOJEĆE KATASTRARSKO ČESTICE		GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA
	GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE		GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	KATASTRARSKI EVIDENTIRANA GRAĐEVINA		POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA TRAFOSTANICA
	POSTOJEĆA CESTA		PARKIRALIŠTE
	PLANIRANA CESTA		KOLNI PRIJLAZ
	PJEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE U SASTAVU ULIČNIH KORIDORA		OKRETIŠTE ULICE
	ZELENE POVRŠINE UNUTAR ULIČNOG KORIDORA		PJEŠAČKI PROLAZ
	ULIČNI KORIDOR S NUMERIČKOM OZNAKOM		REZERVNE POVRŠINE
	GRANICA NAMJENE POVRŠINA		ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA
	INTERPOLACIJA STABLA U DRVORED		JAVNE ZELENE POVRŠINE

ŽUPANIJA MEDIMURSKA ŽUPANIJA		OPĆINA PRIBISLAVEC	
NAZIV DETALJNOG PLANA: DETALJNI PLAN UREĐENJA "PODRUČJE 1" U PRIBISLAVCU			
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: DETALJNA NAMJENA POVRŠINA			
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.		MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:2000	
ODLUKA O IZRADI DETALJNOG PLANA UREĐENJA: SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKOG ŽUPANIJE BR. 4/12		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKOG ŽUPANIJE BR. 19/13	
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "MEDIMURJE" OD 09.04.2013.		JAVNI UVID ODŽAN: OD 17.04.2013. DO 16.05.2013.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:		ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	
		Pročelnik: Vladimir Brozović Ime, prezime i potpis	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec		I. G. Kovačica 10, Čakovec; tel. 040/373 400	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:		ODGOVORNI VODITELJ:	
direktor: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.		ovlaštena arhitektica: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	
BROJ PLANA: DPU - 03/2013		DATUM: 12/2013	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Mirovec, dipl.ing.arh. 2. B. Perhoč, dipl.ing.arh. 3. B. Balent, struč.spec.ing.aed.it. 4. N. Korovec, matem.tehn.		5. M. Stanić, dipl.ing. 6. M. Bakac, dipl.pec. 7. M. Grula, prof. obl. i kem.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:		PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	
		Evelin Horvat Ime, prezime i potpis	
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIM OVRJAVAN:		PEČAT:	
Ime, prezime i potpis			

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⁾

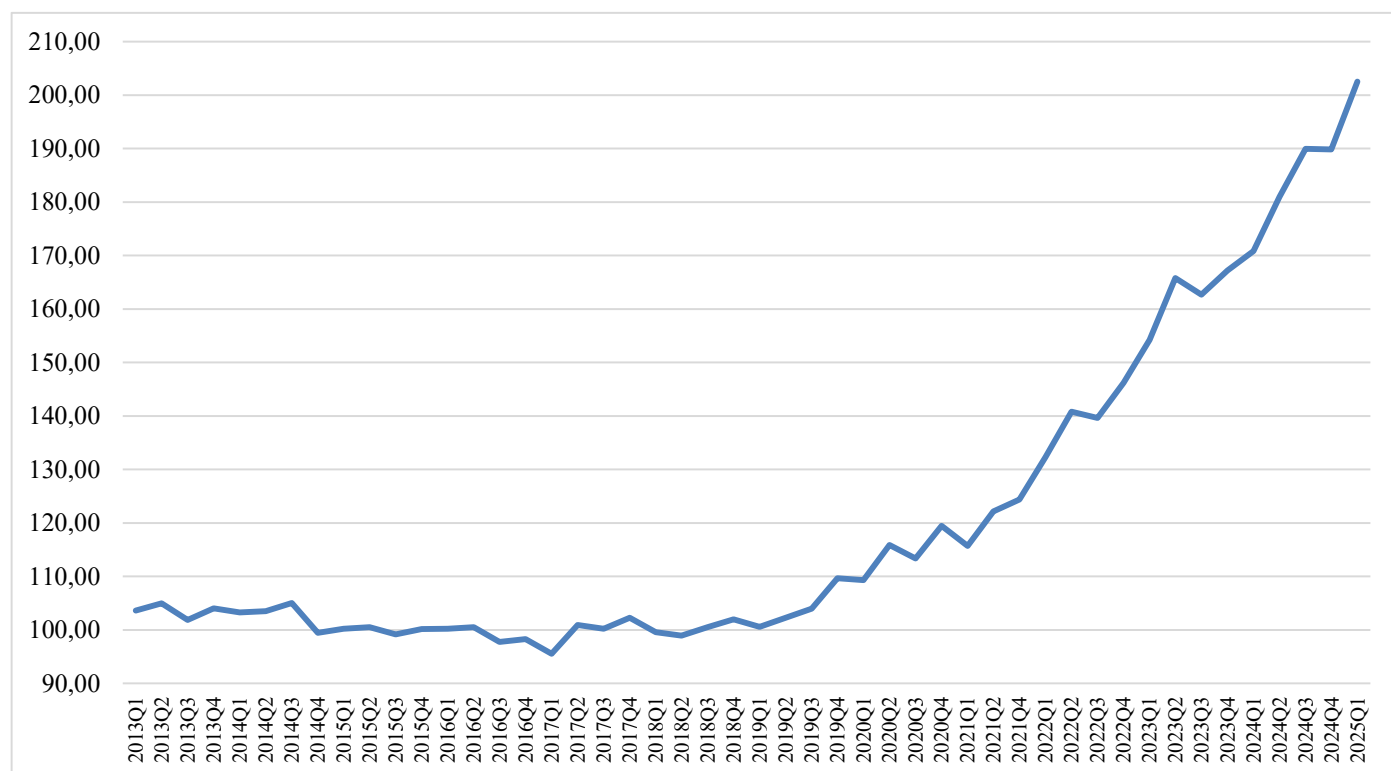
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

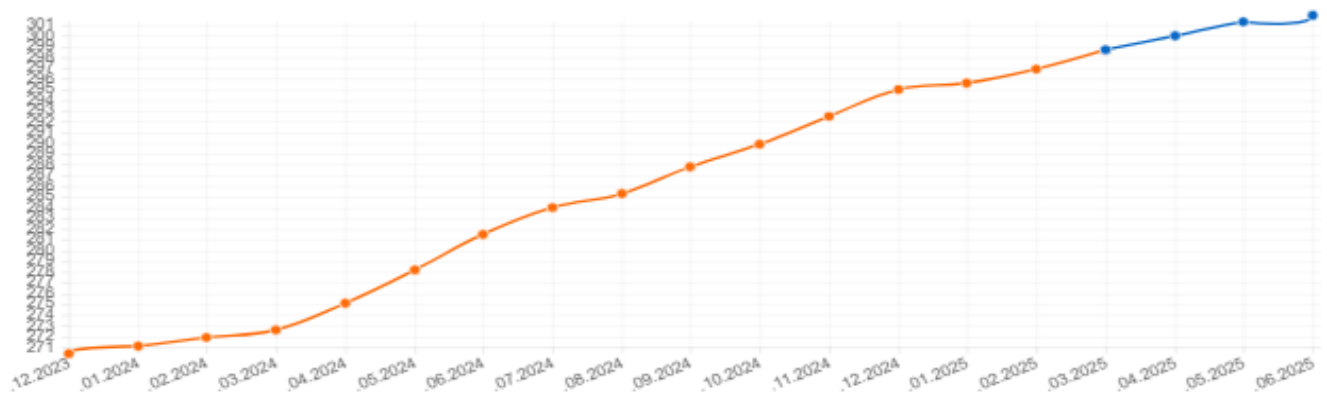
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati 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 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

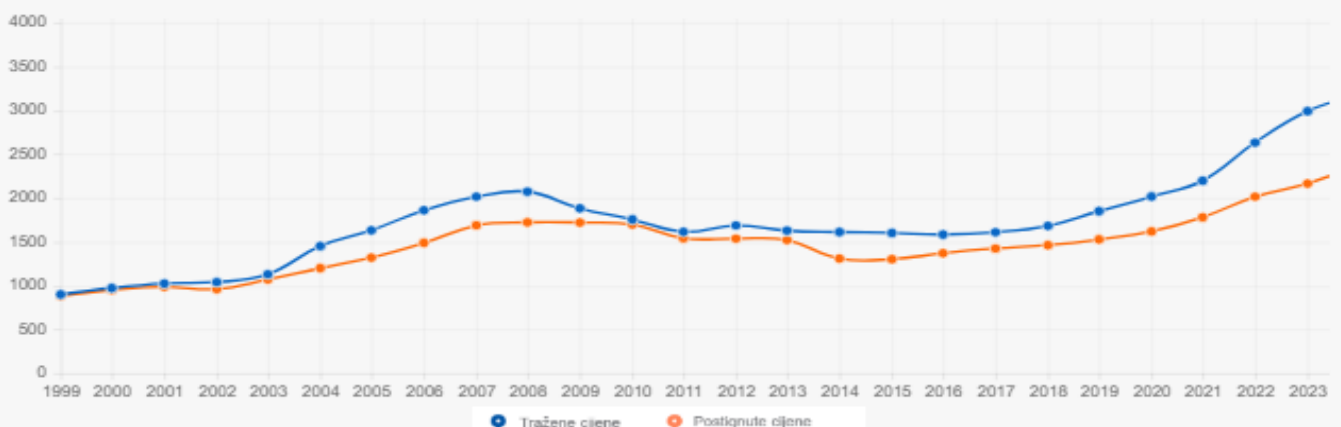
9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

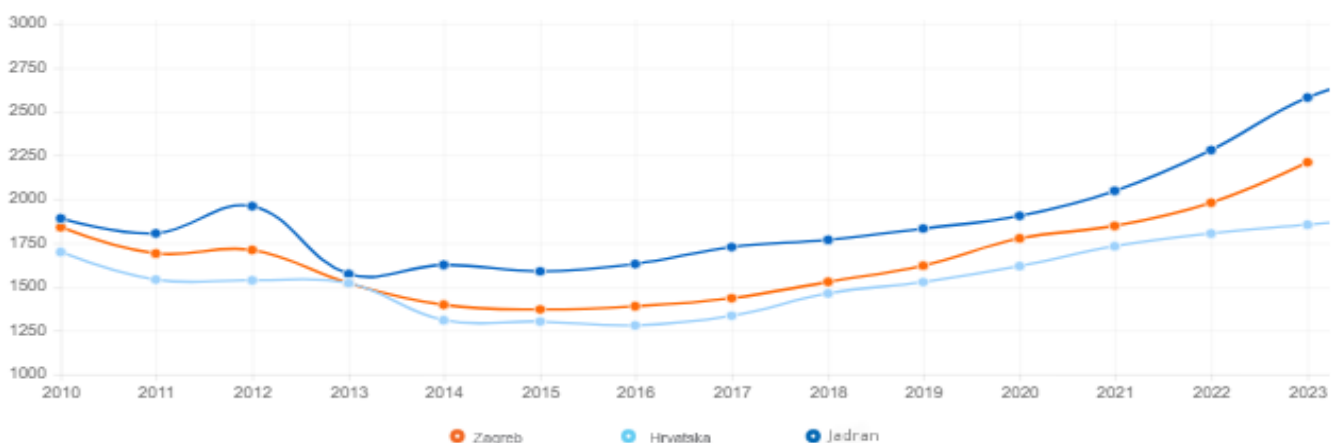
Tražene i postignute cijene

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.



B.2. Tržište poslovnih nekretnina

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora te u segmentu hotelskog smještaja (Slika B.7.). Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene⁶ koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena.

Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima.

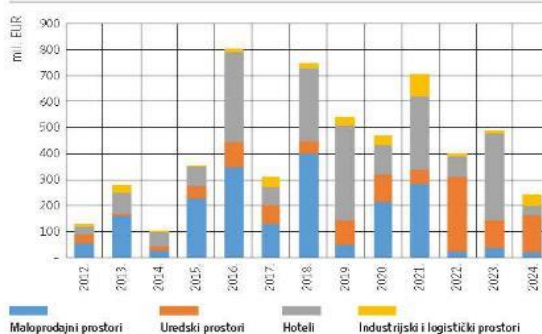
Slika B.7. Nastavak rasta traženih cijena poslovnih nekretnina na web-oglasima



Napomena: Tražene cijene poslovnih nekretnina na web-oglasima odnose se na širi uzorak nekretnina u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretninama. Osim prvorazrednih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.

Izvor: Izračun HNB-a: Njuškalo

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.

Izvor: Colliers

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u

6 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima i Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i dodatnim ograničenjima ulaganja obveznog mirovinskog fonda.

godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Početkom 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži (Slika B.10.). Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rastle su umjereno.

Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izgledе sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja rasti po vrlo visokim stopama potaknuta robustnom domaćom potražnjom i snažnim optimizmom. Dok se rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj u 2024. znatno ubrzao, s 8,9% u 2023. na 19,1%, građevinska aktivnost u EU-u nakon blagog se smanjenja u navedenom razdoblju tek početkom 2025. počela neznatno oporavljati (Slika B.11.). Pokazatelji poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih

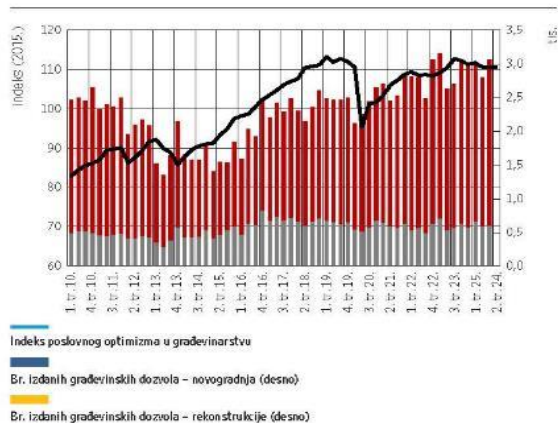
dozvola za izgradnju novih nekretnosti upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnosti (Slika B.12.).

Slika B.11. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj se snažno ubrzala, za razliku od EU-a, gdje se tek na početku 2025. zaustavio pad



Napomena: Prikazana je godišnja stopa promjene indeksa obujma građevinskih radova (zgrade).
Izvor: Eurostat; DZS

Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti



Izvor: DZS

Iako se rast troškova gradnje novih objekata blago usporio, i dalje je znatno viši nego u pretpandemijskom razdoblju. Rast cijena građevinskog materijala nastavio se blago usporavati nakon nagloga postpandemijskog skoka izazvanog logističkim poremećajima (Slika B.13.). Rast troškova rada također se nastavio usporavati, iako je i dalje ostao visok u uvjetima izraženog manjka radne snage i snažnog rasta plaća.

Visok rast cijena nekretnosti povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanim s nekretnostima (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. Nasuprot tome, poduzeća koja posluju u djelatnosti poslovanja nekretnostima imaju znatno kolebljivije poslovne prihode, ali i više profitne marže, te ovise u znatno većoj mjeri o eksternom financiranju, pa su i osjetljivija na eventualne promjene ciklusa na tržištu nekretnosti.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska	
Grad/Općina:	Pribislavec	
Naselje:	Pribislavec	
Razvojna skupina:	4. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	99,718	
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište	
Broj ponuda:		
- za grad/općinu:	6	Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za naselje:	6	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	32 €/m2	
- za naselje:	32 €/m2	
Približna vrijednost:	14,84 €/m2 za S	Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za 2021=	0	
naselje u posljednje 4 2022=	0	
godine: 2023=	0	
	2024=	0
	2025=	0

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	13.12.2021.	15.01.2025.	01.10.2024.	28.06.2024.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Donji Kraljevec	Pušćine	Nedelišće	Donji Kraljevec
	kat.čest.br.			
	2677/3	732/1	1648	2629
Kategorija zemljišta	I	I	I	II
Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
Prodajna cijena (€/m2)	25,02	29,74	32,50	25,00
Površina (m2)	5.019,00	5.716,00	10.994,00	18.233,00
Cijena (€/m2)	25,02	29,74	32,50	25,00

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIJANA JURAČIĆ ČURIN (38747018616)

ID Izvatka: 63932

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, NEDELŠĆE	V. NAZORA, NEDELŠĆE	ULICA GORIČICA, NEDELŠĆE	, DONJI KRALJEVEC	, DONJI KRALJEVEC	, DONJI KRALJEVEC
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	732/1,	1648	3846/22,	2595/4	2595/3	2677/3
6	K.O.	PUŠĆINE,	NEDELŠĆE	NEDELŠĆE,	DONJI KRALJEVEC	DONJI KRALJEVEC	DONJI KRALJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	5716	10994	12056	4589	4275	5019
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5716	10994	12056	3449,75	4275	5019
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	3449/4588	1/1	
10	K.Č.	732/1	1648	3846/22	2595/4	2595/3	2677/3
11	K.O.	PUŠĆINE	NEDELŠĆE	NEDELŠĆE	DONJI KRALJEVEC	DONJI KRALJEVEC	DONJI KRALJEVEC
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KO EFICIJENT EKSPLOATATIVOSTI	KI max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		KI min	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	29,74	32,50	19,91	16,35	16,35	25,02
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.01.2025	01.10.2024	21.12.2023	14.09.2022	14.09.2022	13.12.2021
18	CIJENOVNI BLOK	GORNJI KURŠANEC - GOSPODARSKO	PRETETINEC - GOSPODARSKO	NEDELŠĆE - GOSPODARSKO	DONJI KRALJEVEC - GRAĐEVINSKO	DONJI KRALJEVEC - GRAĐEVINSKO	DONJI KRALJEVEC - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	I.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MURSKO SREDIŠĆE	BREŽE, MURSKO SREDIŠĆE	DONJI KRALJEVEC	ULICA GORIČKA, NEDELUŠĆE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5791/8	5791/8	2629	5846/12
6	K.O.		MURSKO SREDIŠĆE	MURSKO SREDIŠĆE	DONJI KRALJEVEC	NEDELUŠĆE
7	POVRŠINA IZ ŽK.U.L. (m²)		4030	4030	18233	12058
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		4030	4030	18233	12058
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	5791/8	5791/8	2629	5846/12
11	K.O.		MURSKO SREDIŠĆE	MURSKO SREDIŠĆE	DONJI KRALJEVEC	NEDELUŠĆE
12	NAMJENA		I	I	I	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOPČENJE I POSREDOVANJE	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		Kn max	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		19,85	19,85	25,00	18,00
16	PODJEZE NAPLATI PDV		DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.10.2021	06.10.2021	28.06.2024	23.06.2023
18	CIENOVNI BLOK		MURSKO SREDIŠĆE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MURSKO SREDIŠĆE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	DONJI KRALJEVEC - GRAĐEVINSKO	NEDELUŠĆE - GOSPODARSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 1648 k.o. NEDELŠČE	KČ 1648 - 4268 M2; KČ 1647/2 - 6728M2
9	k.č. 2629 k.o. DONJI KRALJEVEC	KČ 2767/1 - 16028 M2; KČ 2629 - 1222 M2; KČ 2754/1 - 129 M2; KČ 2754/2 - 169 M2; KČ 2711/5 - 333 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi POSLOVNI PARK MEĐIMURJE, PRIBISLAVEC odnosno na k.č. 3385/62; 3385/61; 3385/60; 3385/54; 3385/52; 3385/51 k.o. PRIBISLAVEC, ČAKOVEC; PRIBISLAVEC, ČAKOVEC; PRIBISLAVEC, ČAKOVEC; PRIBISLAVEC, ČAKOVEC; PRIBISLAVEC, ČAKOVEC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati 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: 364-01/25-03/22

URBROJ: 2109-09/05-25-03

IZRADIO/IZRADILA:
BRANKA KOLARIĆ

ODOBRIJO/ODOBRILA:

ČAKOVEC, 31.7.2025.

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 mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPS – 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 uzgoja (stokovništvo), 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 (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,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 - 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 - odmoriste, 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 izvedu 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. Zemljište

	Datum kupoprodaje	13.12.2021.	15.01.2025.	01.10.2024.	28.06.2024.
		k.o.			
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Donji Kraljevec	Pušćine	Nedelišće	Donji Kraljevec
		kat.čest.br.			
		2677/3	732/1	1648	2629
	Kategorija zemljišta	I	I	I	II
	Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
	Jedinična prodajna cijena (€/m ²)	25,02	29,74	32,50	25,00
	Površina (m ²)	5.019,00	5.716,00	10.994,00	18.233,00
	Cijena (€/m ²)	25,02	29,74	32,50	25,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Razvojna skupina poredbene lokacije (A)	101,841	101,841	101,841	101,841
	Razvojna skupina procjenjivane lokacije (B)	101,841			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	25,02	29,74	32,50	25,00
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)	23,08%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	124,37	202,52	189,84	180,96
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	202,52			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,63	1,00	1,07	1,12
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	40,78	29,74	34,78	28,00
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	"Grubo čišćenje" - ne odgovara kategorija zemljišta pa ne ulazi u daljnji izračun vrijednosti
	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 (€/m²)	40,78	29,74	34,78	

Srednja vrijednost (€/m²)	35,10
---	--------------

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	6,00	-5,04	0,00	---
Relativno odstupanje od medijana	17,25%	-14,49%	0,00%	
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	6,00	5,04	0,00	
Kvadrat odstupanja	36,00	25,40	0,00	
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Medijan	34,78			
Standardna devijacija	4,52			
Dvostruka standardna devijacija	9,05			
Prosječno apsolutno odstupanje	3,68			

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

odabrano: **35,10** €/m²

Kat.čest.br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
3385/51	10.388,00	35,10	1,00	1,00	364.618,80	I
3385/52	10.139,00	35,10	1,00	1,00	355.878,90	I
3385/54	9.254,00	35,10	1,00	1,00	324.815,40	I
3385/60	9.505,00	35,10	1,00	1,00	333.625,50	I
3385/61	10.906,00	35,10	1,00	1,00	382.800,60	I
3385/62	10.779,00	35,10	1,00	1,00	378.342,90	I
UKUPNO:					2.140.082,10	
					35,10	€/m²

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 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:

$$K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €} \quad \text{Ukinuto 01.07.2024. godine!}$$

$$\text{Vrijednost komunalnih priključaka: } K3 = 0,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

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

6.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$$U_t = \boxed{0,00} \text{ €}$$

- REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	2.140.082,10	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		2.140.082,10	€

Površina zemljišta = 60.971,00 m²

Jedinična cijena = 35,10 €/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinska zemljišta u "Poslovnom parku Međimurje"**

na lokaciji: **Kat.čest.br. 3385/51, 3385/52, 3385/62, 3385/61, 3385/54, 3385/60, k.o. Pribislavec, HR-40000 Čakovec**

predloženih od: **MEĐIMURSKA ŽUPANIJA**
Ulica Ruđera Boškovića 2, HR-40000 Čakovec

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) nekretnina iznosi:

K.O.	ZK.ČEST.BR.	KAT.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine ZAOKRUŽENO (€)
Pribislavec	805/A/1/1/1/5/1/1/1/18	3385/51	364.618,80	365.000,00
	805/A/1/1/1/5/1/1/1/19	3385/52	355.878,90	356.000,00
	805/A/1/1/1/5/1/1/1/21	3385/54	324.815,40	325.000,00
	805/A/1/1/1/5/1/1/1/27	3385/60	333.625,50	334.000,00
	805/A/1/1/1/5/1/1/1/28	3385/61	382.800,60	383.000,00
	805/A/1/1/1/5/1/1/1/29	3385/62	378.342,90	378.000,00
SVEUKUPNO:				2.141.000,00

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
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 20. kolovoza 2025. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVEST d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljanje uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanje 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 godine.

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 područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 18.07.2025. 11:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303461, PRIBISLAVEC

Broj ZK uložka: 3685

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5608/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/1/2	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			30556 30556	
2.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/2	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			801 801	
3.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/3	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			811 811	
4.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/5	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			140 140	
5.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/7	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			1073 1073	
6.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/15	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			3607 3607	
7.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/16	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			6685 6685	
8.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/17	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			6276 6276	
9.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/18	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			10388 10388	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

18.07.2025. 12:07:31

Stranica: 1

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
10.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/19	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			10139 10139	
11.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/20	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			3138 3138	
12.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/21	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			9254 9254	
13.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/22	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			102 102	
14.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/23	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			9018 9018	
15.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/26	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			8815 8815	
16.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/27	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			9505 9505	
17.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/28	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			10906 10906	
18.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/29	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			10779 10779	
19.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/31	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			10072 10072	
20.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/32	PRIBISLAVEC PAŠNJAK			100 100	
21.	805/A/1/1/1/5/1/1/1/34	PRIBISLAVEC			14	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

18.07.2025. 12:07:31

Stranica: 2

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		PAŠNJAK			14	
22.	805/A/1/1 /1/5/1/1/1/ 36	PRIBISLAVEC			21789	
		PAŠNJAK			21789	
23.	805/A/1/1 /1/5/1/1/3	PRIBISLAVEC			2595	
		PAŠNJAK			2595	
		UKUPNO:			166563	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEĐIMURSKA ŽUPANIJA, ČAKOVEC, RUĐERA BOŠKOVIĆA 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2025.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

Stanje na dan: 18.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

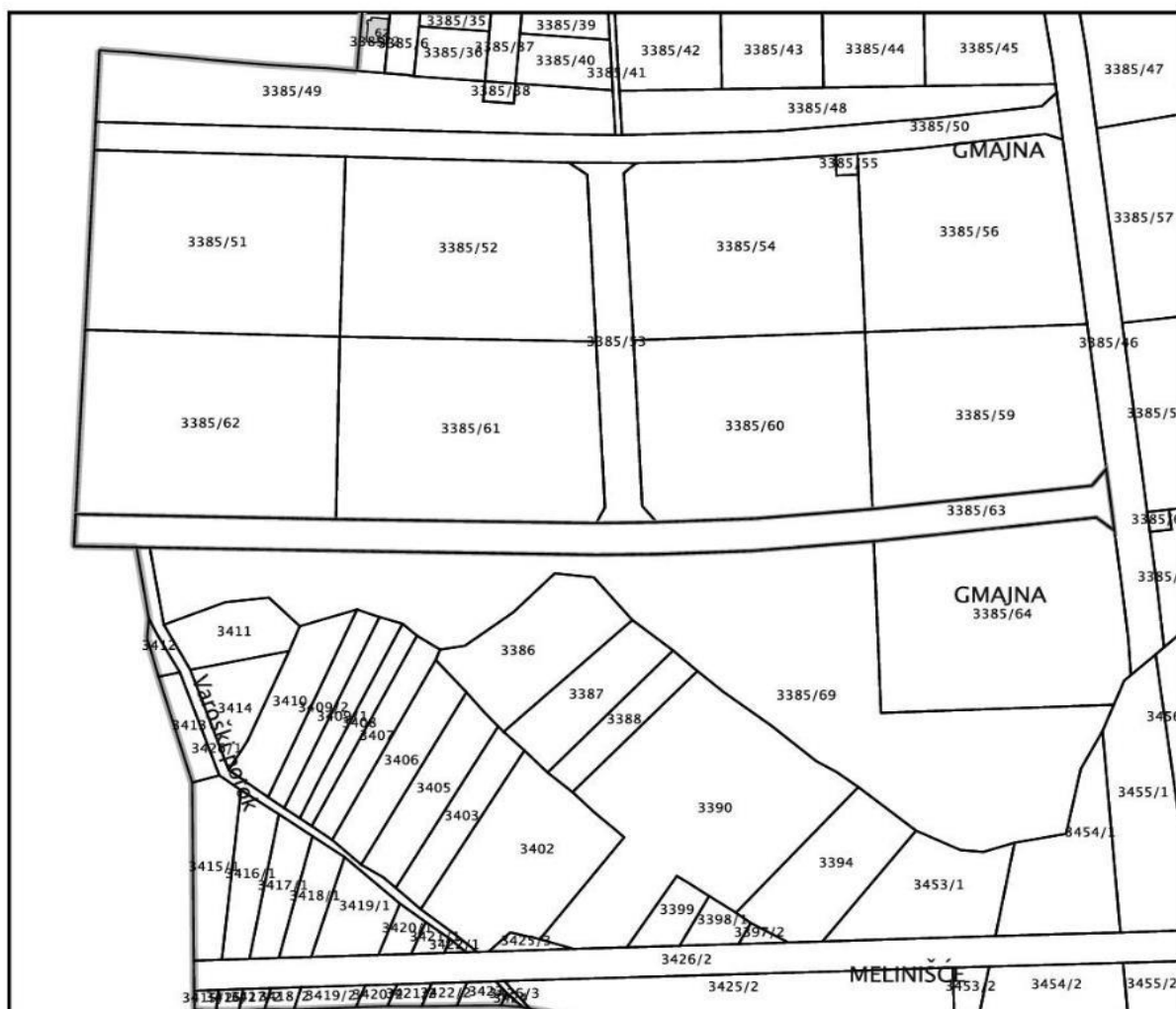
K.o. PRIBISLAVEC

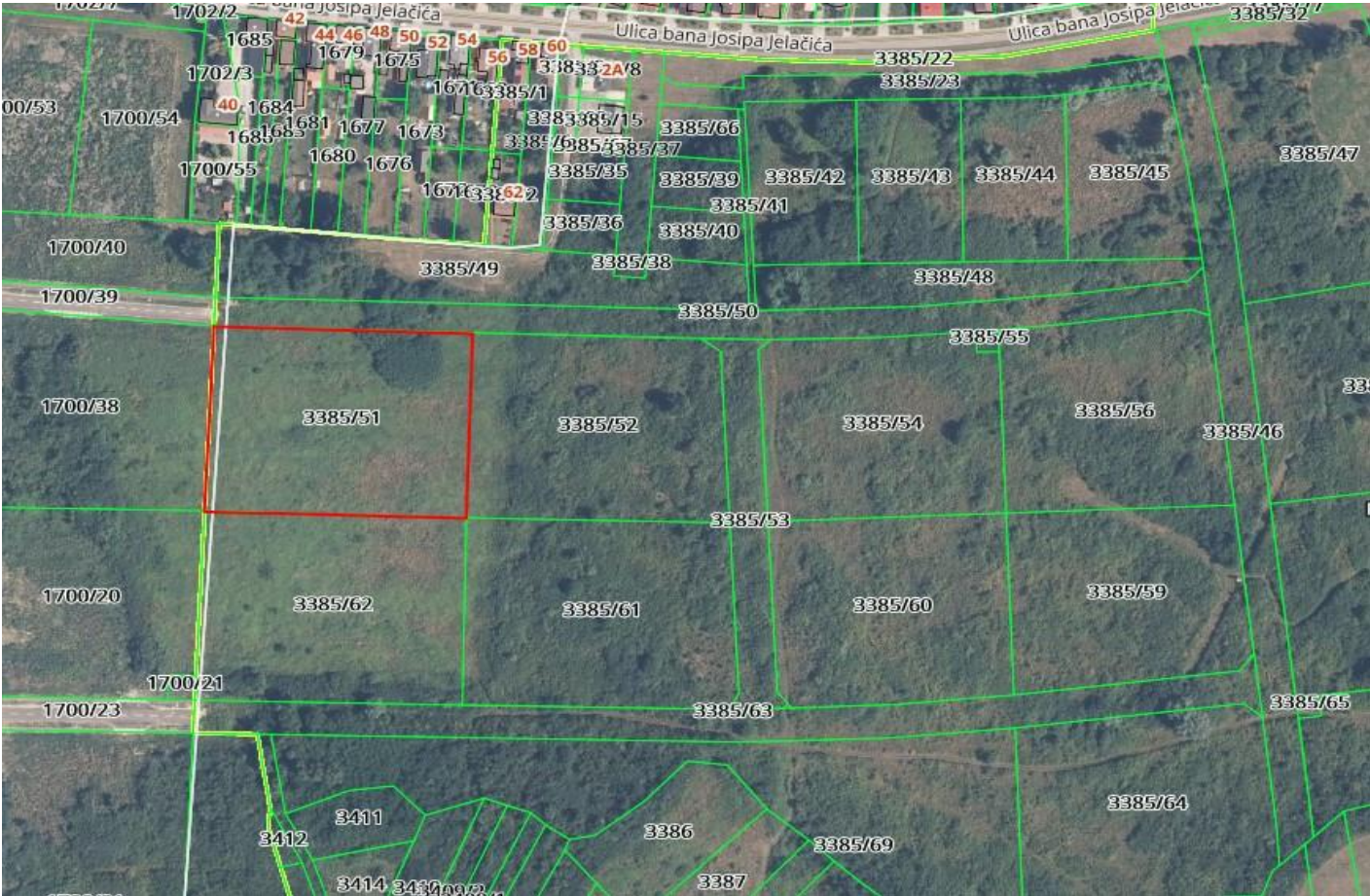
k.č.br.: 3385/63

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000

Izvorno mjerilo 1:1000





Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.07.2025. 12:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRIBISLAVEC (Mbr. 303461)

Posjedovni list: 3258

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEDIMURSKA ŽUPANIJA, ČAKOVEC, RUĐERA BOŠKOVIĆA 2 (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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3385/51	PRIBISLAVEC	10388	28		
			PAŠNJAK	10388			
		3385/62	PRIBISLAVEC	10779	28		
			PAŠNJAK	10779			
Ukupna površina katastarskih čestica				21167			

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: 18.07.2025. 12:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRIBISLAVEC (Mbr. 303461)

Posjedovni list: 1188

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA, ČAKOVEC, R.BOŠKOVIĆA 2 (VLASNIK)	91478238295

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
		3385/5	PRIBISLAVEC	71961	28		
			PAŠNJAK	71961			
		3385/20	PRIBISLAVEC	2595	28		
			PAŠNJAK	2595			
		3385/35	PRIBISLAVEC	801	28		
			PAŠNJAK	801			
		3385/36	PRIBISLAVEC	811	28		
			PAŠNJAK	811			
		3385/38	PRIBISLAVEC	140	28		
			PAŠNJAK	140			
		3385/40	PRIBISLAVEC	1073	28		
			PAŠNJAK	1073			
		3385/48	PRIBISLAVEC	3607	28		
			PAŠNJAK	3607			
		3385/49	PRIBISLAVEC	6685	28		
			PAŠNJAK	6685			
		3385/50	PRIBISLAVEC	6276	28		
			PAŠNJAK	6276			
		3385/52	PRIBISLAVEC	10139	28		
			PAŠNJAK	10139			
		3385/53	PRIBISLAVEC	3138	28		
			PAŠNJAK	3138			
		3385/54	PRIBISLAVEC	9254	28		
			PAŠNJAK	9254			
		3385/55	PRIBISLAVEC	102	28		
			PAŠNJAK	102			

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
		3385/56	PRIBISLAVEC	9018	28		
			PAŠNJAK	9018			
		3385/59	PRIBISLAVEC	8815	28		
			PAŠNJAK	8815			
		3385/60	PRIBISLAVEC	9505	28		
			PAŠNJAK	9505			
		3385/61	PRIBISLAVEC	10906	28		
			PAŠNJAK	10906			
		3385/64	PRIBISLAVEC	10072	28		
			PAŠNJAK	10072			
		3385/65	PRIBISLAVEC	100	28		
			PAŠNJAK	100			
		3385/67	PRIBISLAVEC	14	28		
			PAŠNJAK	14			
		3385/69	PRIBISLAVEC	21789	28		
			PAŠNJAK	21789			
		3385/74	PRIBISLAVEC	30556	28		
			PAŠNJAK	30556			
Ukupna površina katastarskih čestica				217357			

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: 18.07.2025. 12:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRIBISLAVEC (Mbr. 303461)

Posjedovni list: 3259

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3648/11345	OPĆINA PRIBISLAVEC, ULICA BRAČE RADIĆA 47, PRIBISLAVEC 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	73507516777
7697/11345	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA, ULICA RUĐERA BOŠKOVIĆA 2, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	09161580297

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
		3385/63	PRIBISLAVEC	7602	28		
			PAŠNJAK	7602			
Ukupna površina katastarskih čestica				7602			

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: 18.07.2025. 12:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRIBISLAVEC (Mbr. 303461)

Posjedovni list: 1188

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA, ČAKOVEC, R.BOŠKOVIĆA 2 (VLASNIK)	91478238295

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
		3385/5	PRIBISLAVEC	71961	28		
			PAŠNJAK	71961			
		3385/20	PRIBISLAVEC	2595	28		
			PAŠNJAK	2595			
		3385/35	PRIBISLAVEC	801	28		
			PAŠNJAK	801			
		3385/36	PRIBISLAVEC	811	28		
			PAŠNJAK	811			
		3385/38	PRIBISLAVEC	140	28		
			PAŠNJAK	140			
		3385/40	PRIBISLAVEC	1073	28		
			PAŠNJAK	1073			
		3385/48	PRIBISLAVEC	3607	28		
			PAŠNJAK	3607			
		3385/49	PRIBISLAVEC	6685	28		
			PAŠNJAK	6685			
		3385/50	PRIBISLAVEC	6276	28		
			PAŠNJAK	6276			
		3385/52	PRIBISLAVEC	10139	28		
			PAŠNJAK	10139			
		3385/53	PRIBISLAVEC	3138	28		
			PAŠNJAK	3138			
		3385/54	PRIBISLAVEC	9254	28		
			PAŠNJAK	9254			
		3385/55	PRIBISLAVEC	102	28		
			PAŠNJAK	102			

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
		3385/56	PRIBISLAVEC	9018	28		
			PAŠNJAK	9018			
		3385/59	PRIBISLAVEC	8815	28		
			PAŠNJAK	8815			
		3385/60	PRIBISLAVEC	9505	28		
			PAŠNJAK	9505			
		3385/61	PRIBISLAVEC	10906	28		
			PAŠNJAK	10906			
		3385/64	PRIBISLAVEC	10072	28		
			PAŠNJAK	10072			
		3385/65	PRIBISLAVEC	100	28		
			PAŠNJAK	100			
		3385/67	PRIBISLAVEC	14	28		
			PAŠNJAK	14			
		3385/69	PRIBISLAVEC	21789	28		
			PAŠNJAK	21789			
		3385/74	PRIBISLAVEC	30556	28		
			PAŠNJAK	30556			
Ukupna površina katastarskih čestica				217357			

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: 18.07.2025. 12:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRIBISLAVEC (Mbr. 303461)

Posjedovni list: 3256

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5624/6523	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA, ULICA RUĐERA BOŠKOVIĆA 2, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	09161580297
899/6523	OPĆINA PRIBISLAVEC, ULICA BRAČE RADIĆA 47, PRIBISLAVEC 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	73507516777

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
		3385/46	PRIBISLAVEC	6466	28		
			PAŠNJAK	6466			
Ukupna površina katastarskih čestica				6466			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Međimurska županija

**Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša**

Sjedište Čakovec

KLASA: 350-01/25-10/000331

URBROJ: 2109-09-2/07-25-0003

Čakovec, 23.07.2025.

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 MEĐIMURSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA SKUPŠTINU, OPĆU UPRAVU I PRAVNE POSLOVE, HR-40000 Čakovec, ULICA RUĐERA BOŠKOVIĆA 2, OIB 09161580297, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 23.07.2025. godine, zemljište označeno kao:

- k.č.br. 3385/51, 3385/52, 3385/54, 3385/60, 3385/61, 3385/62 k.o. Pribislavec, nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja Pribislavec.

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- Prostorni plan uređenja Općine Pribislavec (Službeni glasnik Međimurske županije broj 1/04, 2/07, 19/13, 10/15 i 24/22)

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

PROČELNIK

Tibor Vegh, dipl.iur.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - MEĐIMURSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA SKUPŠTINU, OPĆU UPRAVU I PRAVNE POSLOVE
HR-40000 Čakovec, ULICA RUĐERA BOŠKOVIĆA 2

KLASA: 350-01/25-10/000331, URBROJ: 2109-09-2/07-25-0003

1/1

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



