"međimurje - investa" d.o.o.
HR-40000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835
info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

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:	**Obiteljska stambena, pomoćna i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**
Lokacija:	**Palinovec 236, HR-40320 Donji Kraljevec** **Međimurska županija**
Naručitelj:	**OPĆINA DONJI KRALJEVEC** **Kolodvorska 52D, HR-4030 Donji Kraljevec** **OIB: 51571293140**
Svrha:	**Kupoprodaja**
Broj elaborata:	**377/26**

Čakovec, rujan 2026.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
   - 7.1. Zemljište
   - 7.2. Doprinosi i priključci
   - 7.3. Zgrade
   - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
   - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **OPĆINA DONJI KRALJEVEC**
Nekretnina: **Obiteljska stambena, pomoćna i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Palinovec 236, HR-40320 Donji Kraljevec**
Međimurska županija

Identifikacija:

U ZK i Katastar je upisana i ucrtana samo stambena zgrada (kuća) bez zabilježbi glede legalnosti.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
953	Palinovec	654/12

Vlasništvo: Vidjeti priloženi ZK izvadak!

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola: Nije predočena
~uporabna dozvola: Nije predočena
~energetski certifikat: Nije predočen
~površina nekretnina u ZK: Nije usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Ne odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 17. rujna 2026. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost nekretnine:	**45.200,00 €**

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.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Ratko Matotek
dipl. ing. građ.
Dr. Rudolfa Horvata 52
ČAKOVEC

TEGOVA TM
Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022.7

MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604606434

"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

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 Ruđera 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

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi MEĐIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, Ulica Ruđera 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 sudskih 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

514|UPI7100324017347

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 vještake, 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.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. M-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ulica Ruđera 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 NJ 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

R J E Š E NJ E

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|UPI7100324016235

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

514|UPI710032401623|5

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA

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 DONJI KRALJEVEC**
Nekretnina: **Obiteljska stambena, pomoćna i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Palinovec 236, HR-40320 Donji Kraljevec**
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 gradnji (NN br. 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 155/25)
- Zakon o energetskoj učinkovitosti (NN br. 155/25)
- Zakon o energetskoj učinkovitosti u zgradarstvu (NN br. 155/25)
- 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 objekata (ICSO) 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 2026.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Kovač, T., Matić, L-K., Rašić, I., Slijepčević, S., Škrinjarić, B., Vizek, M. (2026.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2026.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje - Međimurska županija
- 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**
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: **15.09.2026.**
Dan kakvoće: **15.09.2026.**
Dan vrednovanja: **15.09.2026.**

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

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Prelog	
Katastarska općina:	Palinovec	
Uložak broj:	953	
Čestica:	654/12	
Opis nekretnine:	kućište	608,00 čhv
	Sveukupno:	608,00 čhv
Vlasništvo:	Vidjeti priloženi ZK izvadak!	
Katastar:	kat.čest.| * 2545	
	** 2546	
	*** 2547	
	k.o. Palinovec	
	* kuća, u mjestu	618,00 m2
	** oranica	765,00 m2
	*** šuma	803,00 m2
	Sveukupno:	2.186,00 m2

Teret:

- Nema! vidljivo iz ZK uloška.
- 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.*

Legalitet:

- U ZK i Katastar je upisana i ucrtana samo stambena zgrada (kuća) bez zabilježbi glede legalnosti.
- Za stambenu, pomoćnu i gospodarske zgrade nisu dostavljeni dokazi legalnosti.
- Na parceli su izgrađene pomoćna i gospodarske zgrade koje nisu upisane, niti ucrtane u Katastru, a koje su tlocrtnih dimenzija veće od 20,00 m2 pa se neće uzeti u izračun vrijednosti.

Energetski certifikat: Nije predočen.

Javna prometna površina: Kat.čest.br. 2546 ima posredan pristup na javnu prometnu površinu preko kat.čest.br. 2545, k.o. Palinovec, koja ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 3458, k.o. Palinovec, lokalna cesta, pod upravom ŽCM u vlasništvu Republike Hrvatske (1/1), te preko kat.čest.br. 2547, k.o. Palinovec, koja ima neposredan pristup na kat.čest.br. 2615, k.o. Palinovec, cesta u vlasništvu Općine Donji Kraljevec (1/1).

Ostale napomene:

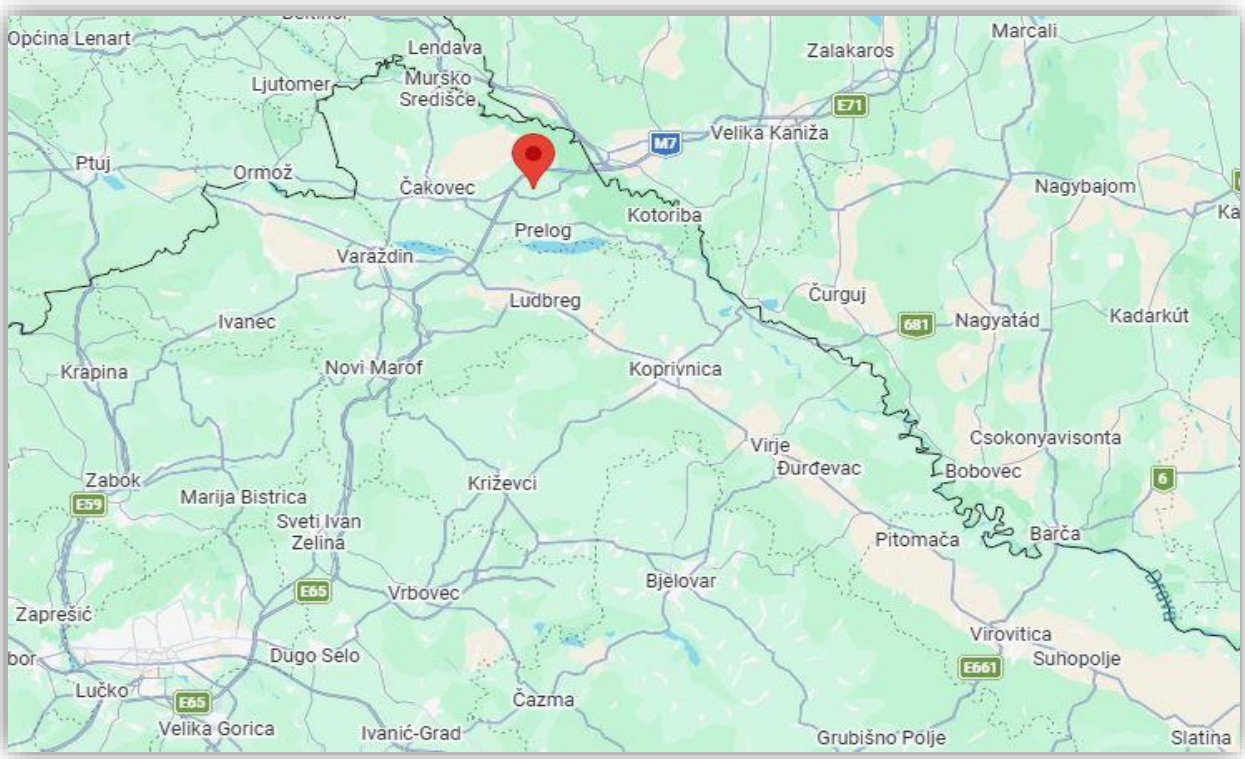
- Na dan očevida zgrade se ne koriste te nisu održavane. Vidljiva su oštećenja u stambenom prostoru: popucali zidovi, vlaga, otpadanje žbuke. Potrebna je adaptacija.

- Gospodarska zgrada 2 se zbog općeg lošeg stanja, starosti, trošnosti i dotrajalosti neće uzeti u izračun vrijednosti nekretnine.

Posebne pretpostavke: Stambena zgrada je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine pa se u smislu članka 145. Zakona o gradnji (NN 155/25) smatra izgrađena na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Legalnost zgrada će se u potpunosti dokazati ishođenjem Uporabne dozvole za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine.

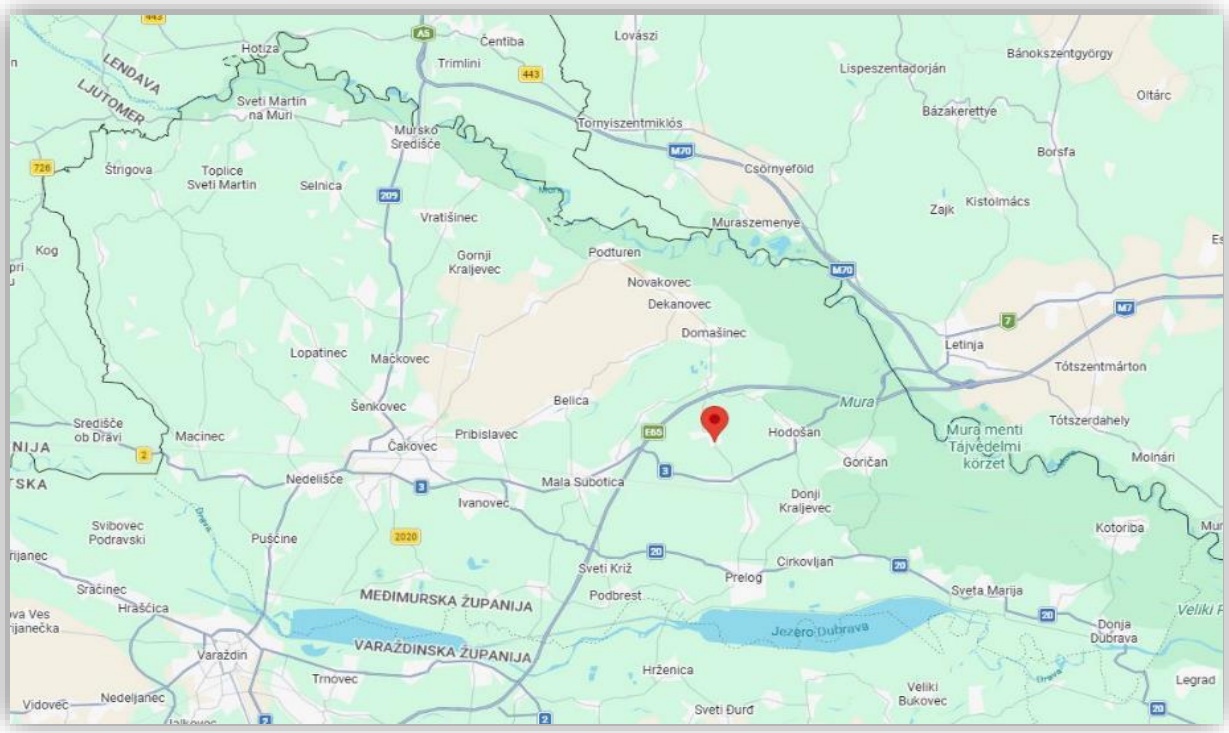
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Palinovec 236, HR-40320 Donji Kraljevec
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene, individualne izgradnje (obiteljske kuće) s pomoćnim i gospodarskim zgradama.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na dvorišnom dijelu parcele i u garaži.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin

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.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
Obiteljska stambena zgrada						
Suteren						
spremište	33,32	0,35	11,66	k =	h =	
				1,21	2,07	m
Ukupno:	**33,32**		**11,66**	**14,11**	**83,46**	
Visoko prizemlje						
ulazne stepenice	5,82	0,50	2,91			
hodnik	6,55	1,00	6,55			
blagovaonica	8,64	1,00	8,64			
kupaonica	8,91	1,00	8,91			
soba 1	15,75	1,00	15,75			
soba 2	18,90	1,00	18,90			
kuhinja	9,73	1,00	9,73	k =	h =	
spremište	6,29	1,00	6,29	1,21	2,85	m
Ukupno:	**80,59**		**77,68**	**97,51**	**263,66**	
Volumen krovišta					**90,26**	
SVEUKUPNO:	**113,91**		**89,34**	**111,62**	**437,38**	
Izvor podataka: Izmjera prilikom očevida.						

Pomoćna zgrada						
Prizemlje						
spremište	15,48	1,00	15,48	k =	prosječna h =	
garaža	30,63	1,00	30,63	1,14	2,44	m
Ukupno:	**46,11**		**46,11**	**52,57**	**128,26**	
Izvor podataka: Izmjera prilikom očevida.						

Gospodarska zgrada 1						
Prizemlje						
ljetna kuhinja	19,13	1,00	19,13	k =	prosječna h =	
spremište	27,79	0,50	13,90	1,07	2,69	m
Ukupno:	**46,92**		**33,03**	**35,34**	**135,05**	
Izvor podataka: Izmjera prilikom očevida.						

Gospodarska zgrada 2 - ne ulazi u izračun vrijednosti						
Prizemlje						
spremište	20,72	0,50	10,36		prosječna h =	
štagalj	41,73	0,35	14,61	k =	4,89	m
drvarnica	10,77	0,35	3,77	0,00	2,45	m
Ukupno:	**52,50**		**18,38**	**0,00**	**0,00**	
Izvor podataka: Izmjera prilikom očevida.						

SVEUKUPNO:	**259,44**		**186,86**	**199,53**	**700,69**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**186,86**	**m2**
BGP	**=**	**199,53**	**m2**
BV	**=**	**700,69**	**m3**

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Obiteljska stambena zgrada





























Pomoćna zgrada













Gospodarska zgrada 1









Gospodarska zgrada 2 - ne ulazi u izračun vrijednosti









Vanjsko uređenje









4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena u septičku taložnicu
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	nije priključen

Zgrada - **Obiteljska stambena zgrada**

Namjena:	za stanovanje
Godina građenja:	1968 *pretpostavka*
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	djelomično suteren + visoko prizemlje
Položaj:	u prednjem dijelu parcele
Prostorije:	u svemu prema točci Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke
Međukatna konstrukcija:	drveni grednici i/ili fert strop
Krovna kon. + pokrov:	drvena dvostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa
Limarija:	pocinčani lim
Pročelje:	ožbukano i obojano
Vanjska stolarija:	u suterenu pvc prozori s dvostrukim izo ostakljenjem i drvena ulazna vrata; u visokom prizemlju betonski i drveni dvostruki prozori s drvenim roletama, drvena vrata, djelomično ostakljena
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, djelomično obloženi keramičkim pločicama, djelomično tapete
Obrada podova:	nabijena zemlja, teraco, keramičke pločice, linoleum, seljački pod i parket
Unutarnja stolarija:	drvena, djelomično ostakljena
Instalacije:	- Elektroinstalacije: provedene - Telefon: proveden - Vodovod: proveden - Kanalizacija: provedena - Plin: proveden - Grijanje: centralna peć na kruta goriva - PTV: centralna peć na kruta goriva - Klima: nema - Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	standardne, keramičke
Okoliš:	parcela je ograđena i zatravljena
Ostalo:	na dan očevida zgrade se ne koriste te su loše održavane, otpadanje žbuke sa zidova, popucali zidovi te vlaga na stropovima

Zgrade -	**Pomoćna zgrada**
	Gospodarska zgrada 1
	Gospodarska zgrada 2 - ne ulazi u izračun vrijednosti

Namjena:	spremišta, garaža
Godina građenja:	1968 *pretpostavka za gospodarske zgrade* 1990 *pretpostavka za pomoćnu zgradu*
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	gospodarske u nastavku stambene zgrade te pomoćna u središnjem dijelu parcele uz južnu među
Prostorije:	u svemu prema točci Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke i/ili betonskih bloketa
Međukatna konstrukcija:	podgled krovišta
Krovna kon. + pokrov:	drvena dvostrešna i jednostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa i valovitih salonit ploča
Limarija:	djelomično pocinčani lim, djelomično nije izvedena
Pročelje:	ožbukano i obojano, podaskano ili neobrađeno
Vanjska stolarija:	betonski prozori, drvena vrata i metalna djelomično ostakljena vrata
Pregradni zidovi:	od opeke i betonskih bloketa
Obrada zidova:	ožbukani i/ili obojani, djelomično neobrađeni
Obrada podova:	nabijena zemlja, betonska podloga
Unutarnja stolarija:	nije izvedena
Instalacije:	elektroinstalacije
Sanitarije:	nema
Opći dojam:	na dan očevida zgrade se ne koriste te su loše održavane
Ostalo:	-

5. 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 OBJEKATA[1)]

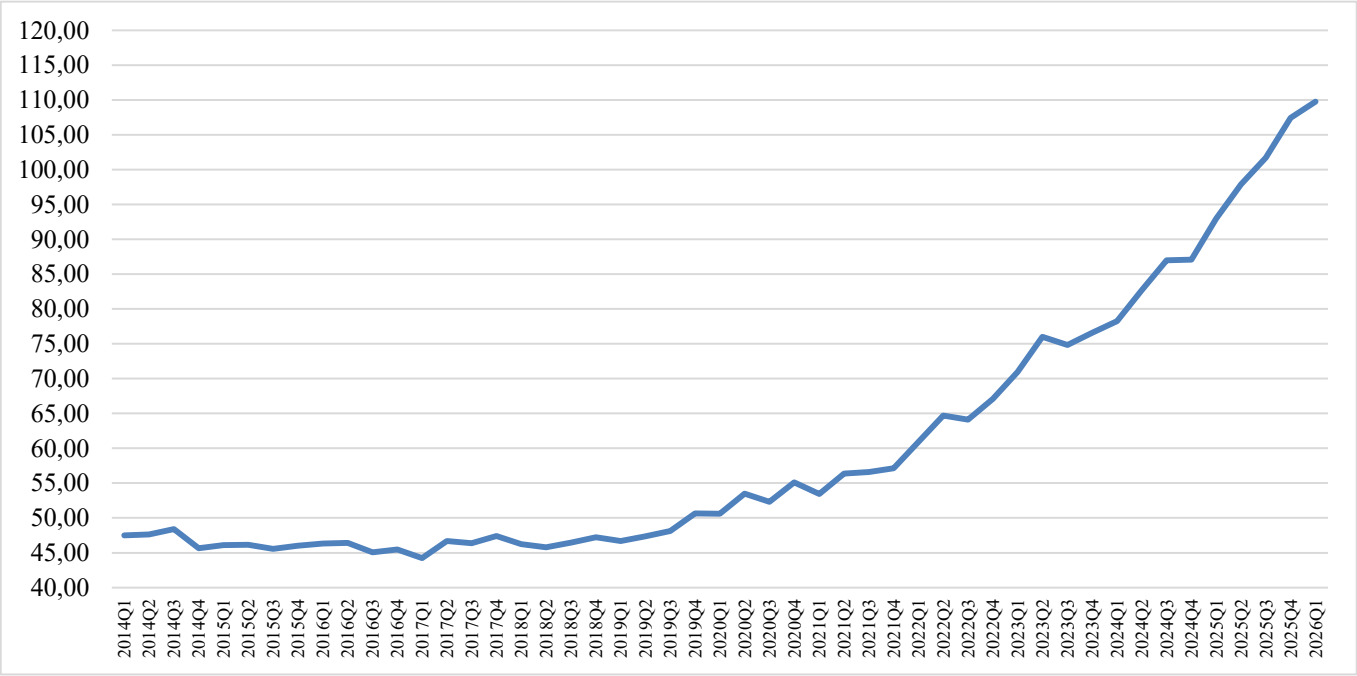
HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	Indeksi (Ø 2025. = 100)[2)] *Indices (Ø 2025 = 100) [2)]*					
		ukupno *Total*	novi stambeni objekti *Newly built dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2022.	Q1	67,43	74,58	66,04	67,67	69,55	60,91
	Q2	69,80	74,75	68,83	70,30	71,27	64,72
	Q3	71,72	76,59	70,76	73,20	73,28	64,11
	Q4	74,96	78,89	74,19	77,81	75,62	67,10
2023.	Q1	76,80	80,57	76,06	77,39	78,39	70,94
	Q2	79,53	83,88	78,67	80,18	80,30	76,02
	Q3	79,52	86,52	78,15	81,99	79,38	74,85
	Q4	82,31	82,14	82,31	82,74	83,97	76,60
2024.	Q1	83,65	84,14	83,48	84,23	85,04	78,27
	Q2	87,48	89,43	86,96	87,47	89,17	82,71
	Q3	89,63	90,61	89,35	88,15	91,84	87,01
	Q4	90,54	90,87	90,42	90,64	91,68	87,07
2025.	Q1	94,79	96,88	94,00	95,05	95,21	92,96
	Q2	98,70	98,14	98,92	98,13	99,52	97,90
	Q3	101,58	100,94	101,82	102,76	100,43	101,70
	Q4	104,93	104,04	105,26	104,06	104,84	107,44
2026.	Q1	108,36	106,26	109,17	109,04	107,22	109,77

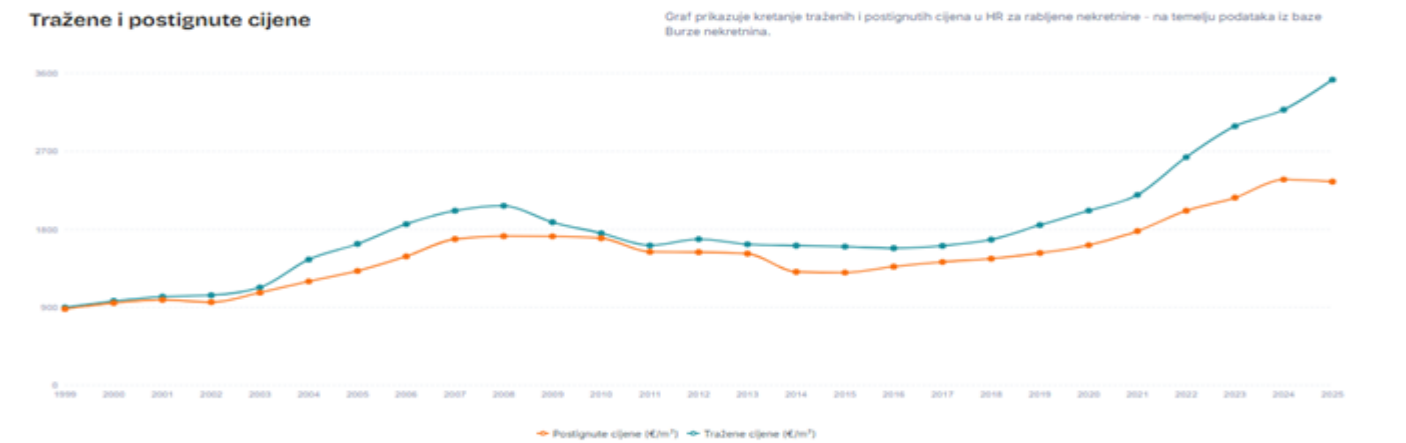
Tablica. *Indeksi cijena stambenih objekata (www.dzs.hr)*

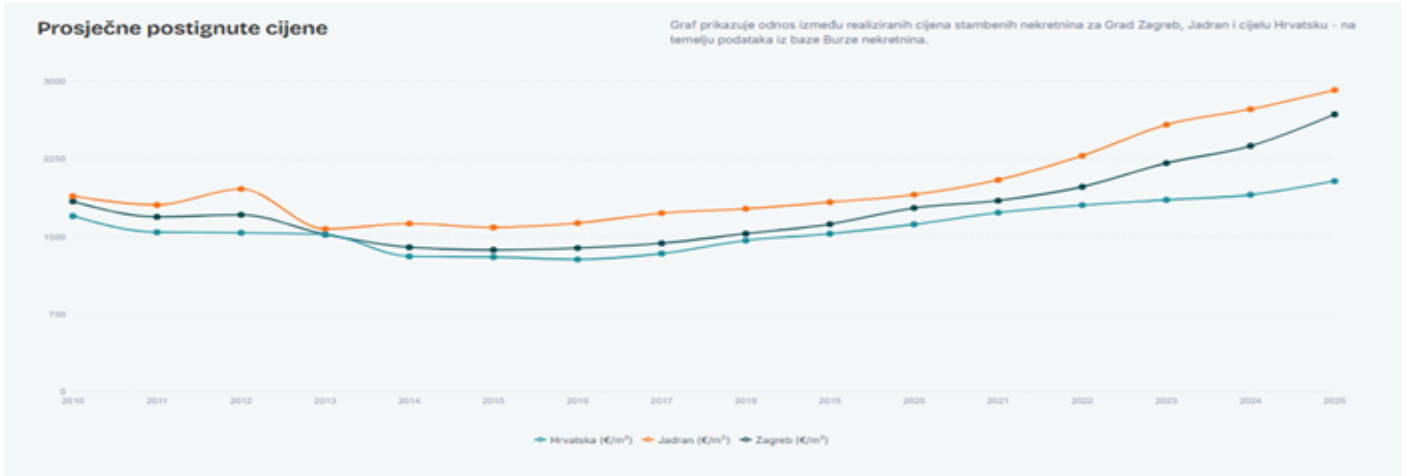


Grafikon. *Indeksi cijena stambenih objekata (www.dzs.hr)*

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







Izvor podataka: *Financijska stabilnost (lipanj 2026.) Hrvatska narodna banka*

B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina ubrzao se u 2025. godini jer je u uvjetima visoke zaposlenosti i snažnog rasta plaća bio potaknut i sniženim kamatnim stopama na stambene kredite te poreznim poticajima, koji su dodatno poticali potražnju. Istodobno je građevinska aktivnost rasla, što je u određenoj mjeri moglo ublažiti pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. Tržište poslovnih nekretnina i nadalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, a to dovodi do rasta cijena i niske stope slobodnih prostora. Potencijalno pogoršanje makroekonomskih uvjeta nakon snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaće gospodarstvo ključan je rizik za preokret na tržištu nekretnina, ponajprije kroz kanal slabljenja potražnje.

B.1. Tržište stambenih nekretnina

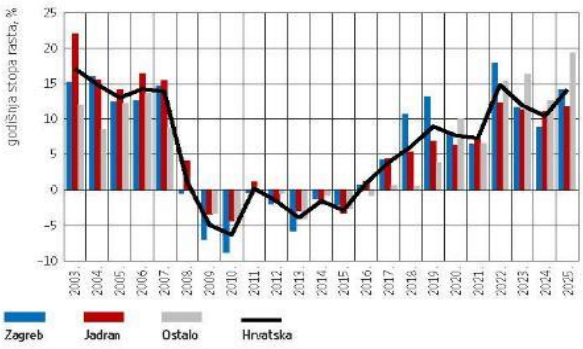
Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u protekle je četiri godine bio vrlo izražen, a u 2025. godini dodatno se ubrzao (Slika B.1.). Godišnji se rast cijena stambenih nekretnina u 2025. ubrzao na 14,1% (Slika B.1.), nakon 10,4% u 2024. godini, što Hrvatsku svrstava među zemlje s najvišim rastom cijena u Europskoj uniji. To odražava snažnu potražnju u uvjetima nastavka gospodarskog rasta i rasta zaposlenosti i plaća te naglog smanjenja kamatnih stopa na stambene kredite početkom godine, a potražnju je dodatno poduprla nova Vladina mjera povrata poreza za mlade pri kupnji prve nekretnine. Na snažnu potražnju za stambenim nekretninama upućuje i činjenica da je optimizam u vezi s planiranom kupnjom stana ili kuće u idućih 12 mjeseci na povijesno visokim razinama (Slika B.2.). Ako se promatra regionalno, rast cijena ubrzao se u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu bio nešto slabiji u odnosu na prethodnu godinu. Tražene cijene nekretnina u internetskim oglasnicima[3] upućuju na zaključak da bi se snažan rast ostvarenih cijena mogao nastaviti i u prvoj polovini 2026. godine, posebno u Zagrebu.

Prema preliminarnim podacima Porezne uprave broj kupoprodaja stambenih nekretnina nastavio je padati i u 2025. godini[4]. Tako je zabilježena treća uzastopna godina smanjenja broja kupoprodajnih transakcija, pri čemu je njihov ukupan broj bio približno za 8% niži nego u prethodnoj godini (Slika B.4.). Pritom je tržišna aktivnost najsnažnije pala na Jadranu. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina porasla za 3,3% na godišnjoj razini potaknuta rastom cijena.

3 Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.njuskalo.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritam cijene stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizlazi iz karakteristike nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalja o hedonističkoj regresiji vidi Preglede HNB-a P-41 – D. Kunovac i K. Kotarac (2019.): *Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj*.

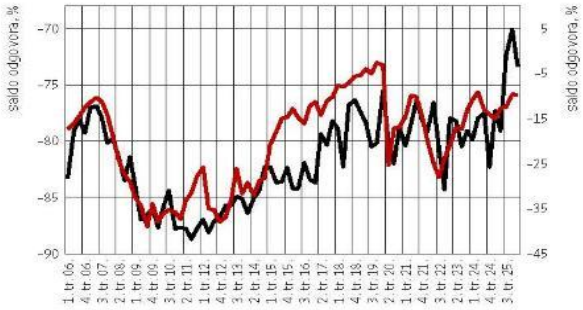
4 Budući da Porezna uprava jednom godišnje dostavlja HNB-u revidirane podatke o transakcijama provedenima u prošlim razdobljima (i do nekoliko godina unatrag), ovu ocjenu treba promatrati s oprezom jer u budućnosti može doći do povećanja ocijenjenog broja transakcija u 2025. Primjerice, podaci za 2024. godinu naknadnom su dostavom revidiranih podataka, koje je HNB zaprimio početkom 2026. godine, povećani za oko 9% u odnosu na inicijalno dostavljene podatke o transakcijama u 2024.

Slika B.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ubrzao se u 2025.



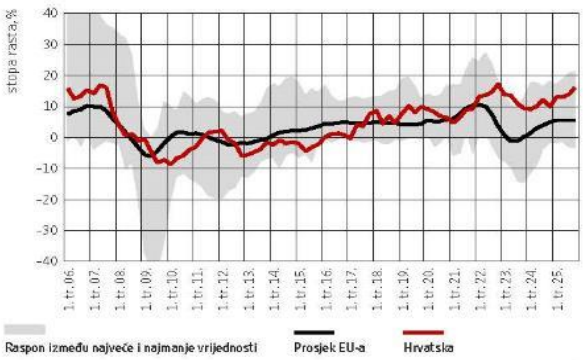
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Slika B.2. Potražnja za nekretninama bila je snažnija od opće potražnje



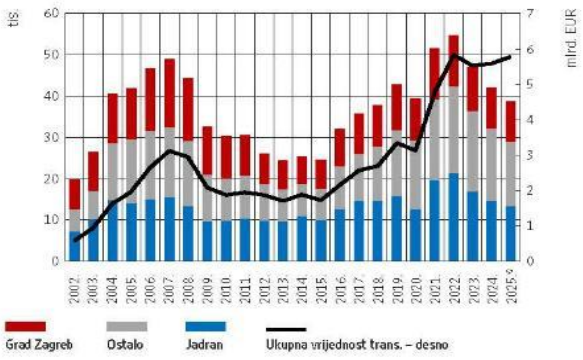
Izvor: Europska komisija (*Business and Consumer Survey*)

Slika B.3. Hrvatska je pri vrhu zemalja članica EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



Napomena: Sivom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.
Izvor: Eurostat

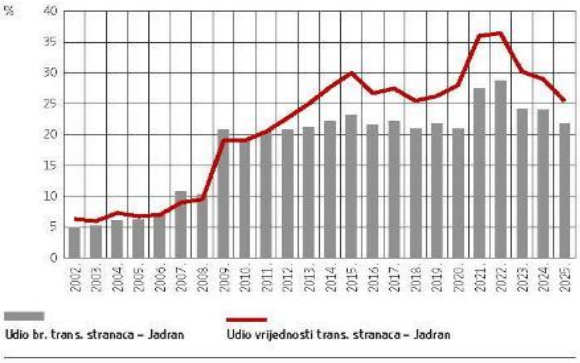
Slika B.4. Broj kupoprodajnih transakcija nastavlja padati



Napomena: Podaci za 2025. odnose se na podatke obrađene početkom 2026., dok su kod drugih godina provedene višegodišnje revizije. Ukupan zbroj kupoprodajnih transakcija dobiven je iz kategorija "Stan/apartman", "Stambena zgrada – obiteljska kuća", "Stambena zgrada – kuća za povremeni boravak" te transakcija iz kategorije "Različite nekretnine" u kojima se barem jedan dio korisne površine koristi u stambene svrhe.
Izvori: Porezna uprava; EIZ; obrada HNB-a

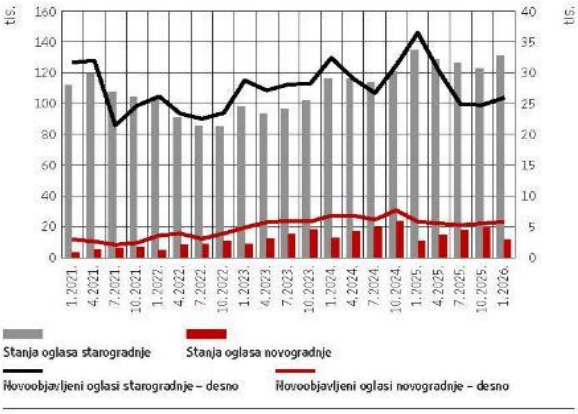
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati u 2025. godini. Prema preliminarnim podacima Porezne uprave ukupan se broj kupoprodaja nerezidenata smanjio, dok je njihov udio u ukupnim kupoprodajama ostao stabilan na razini od oko 9%. Ako se promatraju kupoprodajne transakcije na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, udio nerezidenata blago se smanjio te je u 2025. iznosio 22% mjereno brojem transakcija, odnosno 25% mjereno ukupnom vrijednosti (Slika B.5.).

Slika B.5. Kupoprodaje stambenih nekretnina na Jadranu stagnirale su, uz nastavak smanjenja udjela nerezidenata



Izvor: baza Porezne uprave

Slika B.6. Broj oglasa za prodaju nekretnina stagnira



Izvori: www.njuskalo.hr; obrada HNB-a

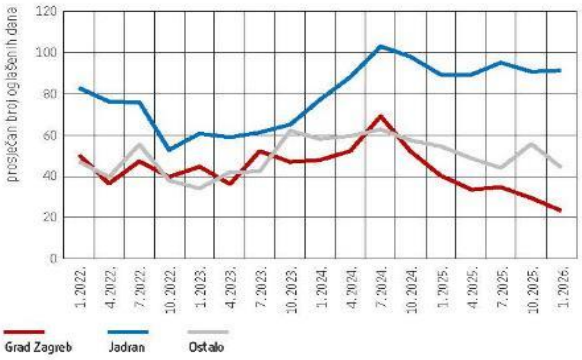
Broj oglasa za prodaju stambenih nekretnina stagnira, a vrijeme njihova zadržavanja na tržištu u prosjeku se skraćuje. Ukupan broj aktivnih oglasa za prodaju stambenih nekretnina stagnira još od druge polovine 2024., dok je broj novoobjavljenih oglasa pao na najniže razine u posljednje tri godine, što može upućivati na činjenicu da se sužava izbor nekretnina dostupnih kupcima[5] (Slika B.6.). Promatraju li se novogradnja i starogradnja, usporavanje je vidljivo u obje kategorije, iako segment novogradnje čini znatno manji dio ukupnog tržišta, pa samim time ima ograničen utjecaj na kretanje agregiranih pokazatelja. Od kraja 2024. prosječno vrijeme zadržavanja oglasa na tržištu počelo se skraćivati nakon dvogodišnjega blagog rasta, što pokazuje da potražnja sve snažnije nadmašuje ponudu (Slika B.7.). Smanjenje prosječnog trajanja oglasa bilo je najizraženije u Gradu Zagrebu, dok je na Jadranu taj pokazatelj stagnirao na znatno višoj razini, a to upućuje na izražene regionalne razlike u odnosima ponude i potražnje.

Snažniji rast cijena stambenih nekretnina od rasta dohodaka utjecao je na pogoršanje priuštivosti nakon nekoliko godina stagnacije, a kreditno se financirana priuštivost poboljšala. Ako se promatra omjer cijena nekretnina prema neto raspoloživom dohotku (isključujući učinke promjena uvjeta financiranja), višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina nakratko se zaustavio u 2023. i 2024. godini, no u 2025. ponovno se nastavio pogoršavati. Nasuprot tome, priuštivost kupovine nekretnina na kredit, nakon višegodišnjeg pogoršavanja, u 2025. se poboljšala zbog nižih troškova financiranja, tj. smanjenja omjera otplate duga[6] i dohotka (Slika B.8.).

5 Ipak, treba uzeti u obzir da se novogradnja često oglašava putem internetskih stranica agencija za nekretnine ili investitora.

6 Odnosi se na maksimalan iznos kredita koji kućanstva, uz prosječan dohodak i trenutačne kamatne stope na stambene kredite, mogu dobiti za kupnju stana od 50 m². Pritom se procjena prosječnoga mjesečnog anuiteta temelji na modelu otplate zajma jednakim anuitetima, uz dekurzivan obračun kamata na 30 godina.

Slika B.7. Kraće prosječno vrijeme zadržavanja oglasa na tržištu



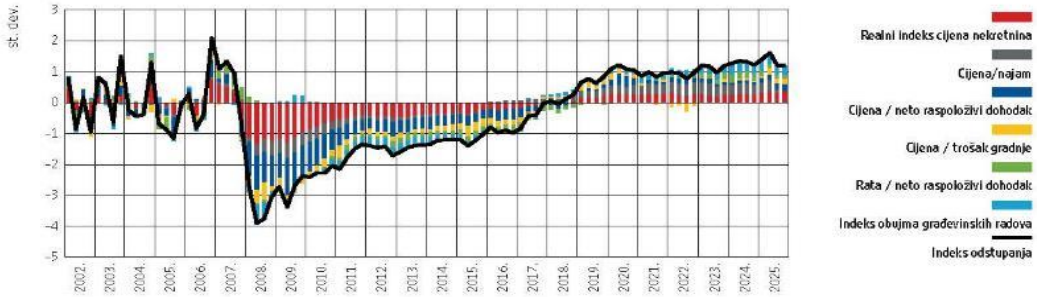
Napomena: Prosjek se izračunava samo za nekretnine koje se prestanu pojavljivati nakon razdoblja t, pod pretpostavkom da su prodane. Uklonjeno je 5% najviših i najnižih vrijednosti u tromjesečju.
Izvori: www.njuskalo.hr; obrada HNB-a

Slika B.8. Snažniji rast cijena stambenih nekretnina od dohodaka utjecao je na pogoršanje priuštivosti, a kreditno se financirana priuštivost poboljšala



Napomena: Porast pokazatelja označuje slabiju priuštivost. Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrich (2019.): https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-806946
Izvori: DZS i Eurostat; HNB

Slika B.9. Između cijena stambenih nekretnina i ključnih makroekonomskih odrednica prisutan je postojan i izražen jaz



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS; Porezna uprava; Eurostat; HNB

Kompozitni pokazatelj odstupanja cijena nekretnina i nadalje signalizira nesklad između kretanja cijena nekretnina i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica. Uz omjer cijena nekretnina prema neto raspoloživom dohotku porastao je i omjer prema trošku gradnje, pri čemu su se oba zadržala na razinama višim od dugoročnih prosjeka. Omjer cijena nekretnina i najamnina također je porastao u prvoj polovini 2025. godine, nakon čega je, zbog snažnog rasta cijena najma[7], u drugoj polovini godine jako pao, no i nadalje je bio viši od dugoročnog prosjeka (Slika B.9.). Kontinuirani jaz između cijena i makroekonomskih

7 Cijene najma odnose se na komponentu harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HIPC-a CP041) te se temelje na podacima o trenutačno važećim ugovorima o najmu, a uključuju slobodno formirane cijene i regulirane cijene stanova. Budući da se u Hrvatskoj znatan broj stanova iznajmljuje po reguliranim cijenama (npr. u javnom ili zaštićenom najmu), oni daju značajan doprinos izračunu indeksa. Nagli skok službenog indeksa cijena najma (HIPC) u trećem tromjesečju 2025. uzrokovan je porastom cijena socijalnih najamnina, koje čine značajan dio uzorka na kojem DZS procjenjuje tu potkomponentu inflacije.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	**Međimurska**	
Grad/Općina:	**Donji Kraljevec**	
Naselje:	**Palinovec**	
Razvojna skupina:	**5. od 8**	**Izvor podataka:** MRRFEU
Indeks razvijenosti:	**102,032**	
Tip nekretnine:	**stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)**	
Broj ponuda:		**Izvor podataka:** Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	**19**	
- za naselje:	**1**	
Prosječna cijena ponuda:		**Izvor podataka:** Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	**- €/m2**	
- za naselje:	**106 €/m2**	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	**2022 = 0**	**Izvor podataka:** eNekretnine
	2023 = 0	
	2024 = 0	
	2025 = 0	
	2026 = 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	21.10.2025.	17.03.2026.	20.05.2025.	02.10.2025.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
	Slakovec	Hemuševec	Lopatinec	Pušćine
	kat.čest.br.			
	553/6	58/2	6563	164
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
Prodajna cijena (€)	917,15	11.830,68	24.998,16	17.002,44
Površina (m2)	85,00	1.114,00	2.244,00	1.638,00
Cijena (€/m2)	10,79	10,62	11,14	10,38

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: SARAH LOGOŽAR (17191803284)

ID Izvatka: 83566

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PRETETINEC, NEDELIŠĆE	ZELENA ULICA, PRELOG	R.BOŠKOVIĆA, MURSKO SREDIŠĆE	ŠPORTSKA ULICA, DONJI KRALJEVEC	ISTARSKO NASELJE, MURSKO SREDIŠĆE	PLEŠKOVEC, SVETI JURAJ NA BREGU
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	139/5,	380/17,	1832/2,1832/2	4197	1609/37	619/2,
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PRETETINEC,	DRAŠKOVEC,	MURSKO SREDIŠĆE,MURSKO SREDIŠĆE	DONJI KRALJEVEC	MURSKO SREDIŠĆE	V BREŽNI KOTAR,
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2251	1397	991	1483	69	1620
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2251	1397	991	1483	69	1620
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	677/1	380/17	1832/2	4197	1609/37	2752/1
11	K.O.	KATASTAR	PRETETINEC	DRAŠKOVEC	MURSKO SREDIŠĆE	DONJI KRALJEVEC	MURSKO SREDIŠĆE	LOPATINEC
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		Kin max	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		10,00	10,02	10,09	10,11	10,14	10,19
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		12.11.2024	07.04.2026	02.02.2026	20.04.2023	14.01.2026	09.07.2024
18	CIJENOVNI BLOK		DUNJAKOVEC - GRAĐEVINSKO	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO	MURSKO SREDIŠĆE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	DONJI KRALJEVEC - GRAĐEVINSKO	MURSKO SREDIŠĆE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	ERKANOVEC, PLEŠKOVEC - ŠUMSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PRELOG	PETRA ZRINSKOG, NEDELIŠĆE	TINA UJEVIĆA, PRELOG	, NEDELIŠĆE	, SVETI JURAJ NA BREGU	, SVETI JURAJ NA BREGU
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	577/6,	164,	58/2	222/6	737/11	839/6
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	DRAŠKOVEC,	PUŠĆINE,	HEMUŠEVEC	SLAKOVEC	V BREŽNI KOTAR	V BREŽNI KOTAR
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1165,32	1638	1114	85	2244	1698
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		1165,32	1638	1114	85	2244	1698
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	577/6	164	58/2	553/6	6563	9551/2
11	K.O.	KATASTAR	DRAŠKOVEC	PUŠĆINE	HEMUŠEVEC	SLAKOVEC	LOPATINEC	LOPATINEC
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		Kin max	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		10,30	10,38	10,62	10,79	11,14	11,78
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		07.12.2024	02.10.2025	17.03.2026	21.10.2025	20.05.2025	10.12.2025
18	CJENOVNI BLOK		DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO	PUŠĆINE - GRAĐEVINSKO	DRAŠKOVEC - GRAĐEVINSKO	SLAKOVEC - GRAĐEVINSKO	LOPATINEC, BREZJE - GRAĐEVINSKO	LOPATINEC, BREZJE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 1832/2 k.o. MURSKO SREDIŠĆE	KČ 1832/2 768 M2 KČ 1832/4 - 223 M2
11	k.č. 6563 k.o. LOPATINEC	KČ 6562/2 - 293 M2 KČ 6563 - 1951 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , DONJI KRALJEVEC odnosno na k.č. 2547; 2546; 2545 k.o. PALINOVEC, PRELOG; PALINOVEC, PRELOG; PALINOVEC, PRELOG.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 364-01/26-03/49

URBROJ: 2109-09/05-26-03

IZRADIO/IZRADILA:
BRANKA KOLARIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ČAKOVEC, 22.9.2026.

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, ŠZ – 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 - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G} , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G}, R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G}, R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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 - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje

BRANKA KOLARIĆ

Elektronički potpisano: 23.09.2026T09:16:34 (UTC:2026-09-23T07:16:34Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 6a4b4460-a35a-43fd-a4ff-1400b700ce47

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

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. Ukoliko 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 - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi**

☐ PRIHODOVNA METODA

☒ **TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu**

POREDBENA METODA je u prvome 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 su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode 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.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$
$$M = (q^n-1)/q^n(q-1)$$
$$q = 1 + (p/100)$$

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

	Datum kupoprodaje	21.10.2025.	17.03.2026.	20.05.2025.	02.10.2025.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
		Slakovec	Hemuševec	Lopatinec	Pušćine
		kat.čest.br.			
		553/6	58/2	6563	164
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	ZKC	ZKC	ZKC	ZKC
	Prodajna cijena (€)	917,15	11.830,68	24.998,16	17.002,44
	Površina (m2)	85,00	1.114,00	2.244,00	1.638,00
	Cijena (€/m2)	10,79	10,62	11,14	10,38
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	101,841	101,841	101,841	101,841
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	101,841			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	10,79	10,62	11,14	10,38
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm$ 30%)		6,82%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	107,44	109,77	97,90	107,44
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	109,77			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,02	1,00	1,12	1,02
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	11,01	10,62	12,48	10,59
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)	**11,01**	**10,62**	**12,48**	**10,59**

Srednja vrijednost (€/m2)	**11,18**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,20	-0,20	1,67	-0,23
Relativno odstupanje od medijana	1,80%	-1,80%	15,40%	-2,08%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,20	0,20	1,67	0,23
Kvadrat odstupanja	0,04	0,04	2,77	0,05
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	10,82			
Standardna devijacija	0,85			
Dvostruka standardna devijacija	1,70			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,57			

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

odabrano: **11,20** **€/m2** **odnosno** **40,30** **€/čhv**

Kat. čest. br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
2545	**618,00**	**11,20**	**1,00**	**1,00**	**6.921,60**	**I**
2546	**765,00**	**11,20**	**0,50**	**1,00**	**4.284,00**	**II**
2547	**803,00**	**11,20**	**1,00**	**1,00**	**8.993,60**	**I**
					20.199,20	
					9,24 €/m2	

1 čhv= 3,5966 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).

7.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

K11= 437,38 m3 × 0,66 €/m3 BV = 288,67 €
K12= 263,31 m3 × 0,07 €/m3 BV = 18,43 €

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

K21= 437,38 m3 × 0,00 €/m3 BV = 0,00 €
K22= 263,31 m3 × 0,00 €/m3 BV = 0,00 €

Ukinuto 01.07.2024. godine!

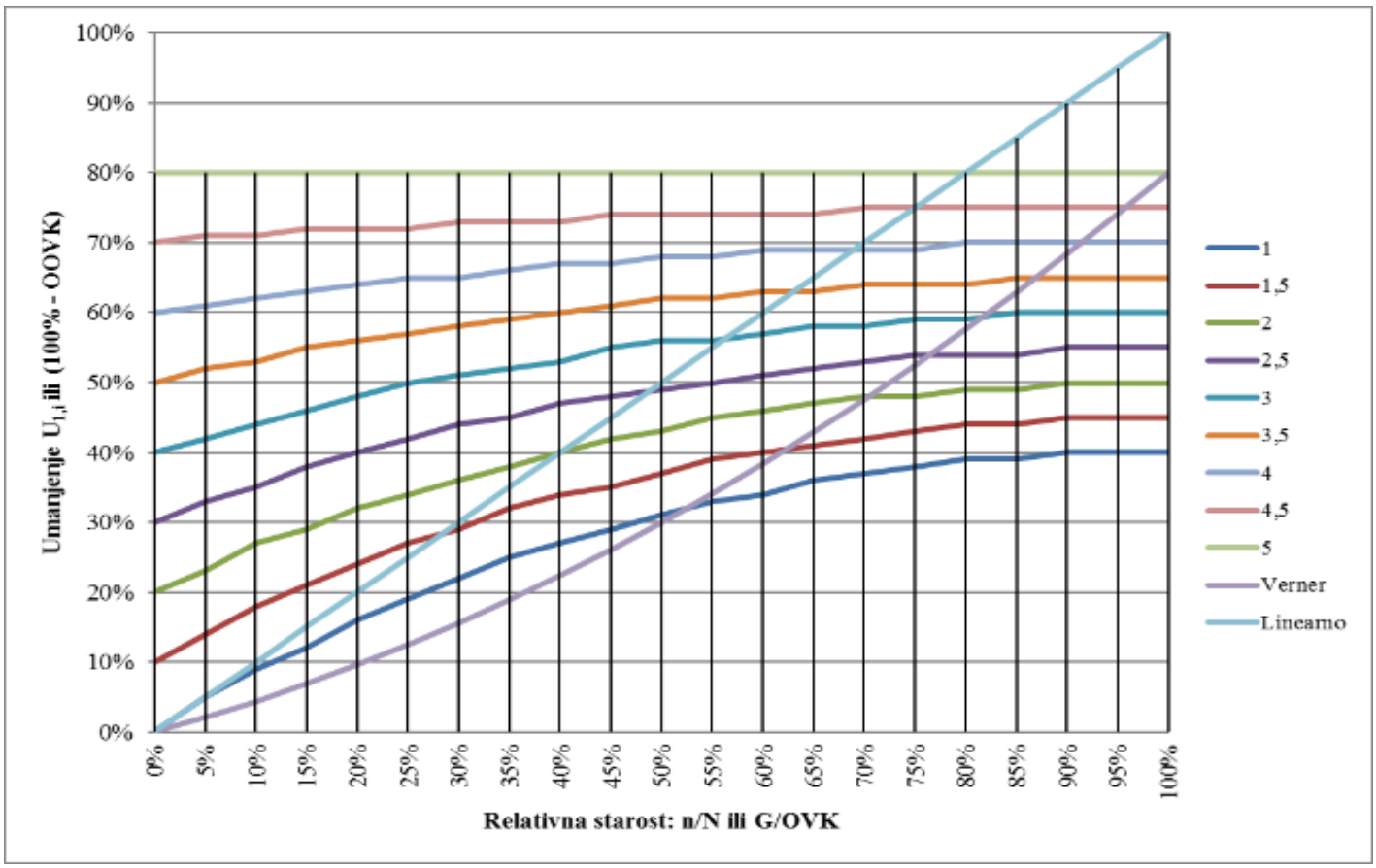
Vrijednost komunalnih priključaka iznosi : K3 = 2.900,00 € *Izvor. Cjenici komunalnih poduzeća.*

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

307,10 + 0,00 + 2.900,00 = 3.207,10 €

FK matrica					
Kriterij			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. *FK matrica*

7.3.1. Zgrada - Obiteljska stambena zgrada

NGP = 89,34 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **780 €/m2 NGP**
ili **624 €/m2 BGP**

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA-2022 (primjereno)

Nova vrijednost (Nv) = 89,34 × 780 = 69.685,20 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 780 × 1,0000 = 780 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
89,34 × 780 = 69.685,20 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2026	
Godina građenja:				1968	
Godina rekonstrukcije:				-	
Starost zgrade:				58	
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80	god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				22	god
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	A	lokacija/tržište	3,5		
	B	zgrada općenito	2,0		
	C	stanje zgrade	4,5	4,5	
Relativna starost (G/OVK')=				72,5%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	25,0%	× 80 =		20	god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				60	god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-75,0%	
				-52.263,90	€
Preostala vrijednost:				**17.421,30**	**€**

7.3.2. Zgrade - **Pomoćna zgrada**
Gospodarska zgrada 1

NGP = 79,14 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **390 €/m2 NGP**
ili **351 €/m2 BGP**

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 79,14 × 390 = 30.864,60 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 390 × 1,00 = 390 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
79,14 × 390 = 30.864,60 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:			2026	
Godina građenja:			1979	
Starost zgrade:			47	
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):			60	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0% × OVK =		0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):			60	god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):			13	god
Odabrani faktor korištenja	A lokacija/tržište 3,5			
FK - prema uvjetima in situ:	B zgrada općenito 2,0			
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C stanje zgrade 4,5		4,5	
Relativna starost (G/OVK'):			78,3%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	25,0% × 60 =		15	god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):			45	god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):			-75,0%	
			-23.148,45	€

Preostala vrijednost:	**7.716,15 €**

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

- Obiteljska stambena zgrada	69.685,20 €
- Pomoćna zgrada - Gospodarska zgrada 1	30.864,60 €
Ukupno:	100.549,80 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u cijeni građenja.

Vu = **0,00** **€**

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 0,0% = **0,00** **€**

Napomena:

Nisu dostavljeni akti za gradnju/uporabu ili ozakonjenje, niti projektna dokumentacija pa se ovi troškovi ne uzimaju u izračun vrijednosti.

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	20.199,20	€
2.	Doprinosi i priključci	3.207,10	€
UKUPNO:		**23.406,30**	**€**

Zgrade i ostalo:

3.1.	Obiteljska stambena zgrada	17.421,30	€
3.2.	Pomoćna zgrada Gospodarska zgrada 1	7.716,15	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	0,00	€
UKUPNO:		**25.137,45**	**€**

SVEUKUPNO:	**48.543,75**	**€**

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - **gospodarska zastarjelost**	0,00%		
		×	0,00	€
		=	0,00	€
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - **ishođenje Uporabne dozvole, usklađivanje stanja u ZK i Katastru sa stanjem u naravi**	-4,00%		
		×	48.543,75	€
		=	-1.941,75	€

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:	**46.602,00**	**€**

NGP ukupno =	186,86	m2	GV / NGP ukupno =	249	€/m2
NGP stambeno =	89,34	m2	GV / NGP stambeno =	522	€/m2
PZ (površina zemljišta) =	618,00	m2	GV / PZ =	75	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	**0,97**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**45.203,94 €**

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja.*

TV / NGP ukupno =	242	€/m2
TV / NGP stambeno =	506	€/m2
TV / PZ =	73	€/m2

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Obiteljska stambena, pomoćna i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**

na adresi: **Palinovec 236, HR-40320 Donji Kraljevec**
Međimurska županija

predloženih od: **OPĆINA DONJI KRALJEVEC**

Utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

45.200,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.*
- *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.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 17. rujna 2026. 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 MEĐIMURJE-INVESTA 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 obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni 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 obiju 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

P R I L O Z I

Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 20.08.2026. 13:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303356, PALINOVEC

Broj ZK uloška: 953

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4953/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	654/12	KUĆIŠTE		608		
		UKUPNO:		608		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA DONJI KRALJEVEC, OIB: 51571293140, KOLODVORSKA ULICA 52D, 40320 DONJI KRALJEVEC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.08.2026.

Izvod iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PALINOVEC
k.č.br.: 2546

Stanje na dan: 20.08.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
PRELOG

Stanje na dan: 20.08.2026. 13:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PALINOVEC (Mbr. 303356)
Posjedovni list: 1564

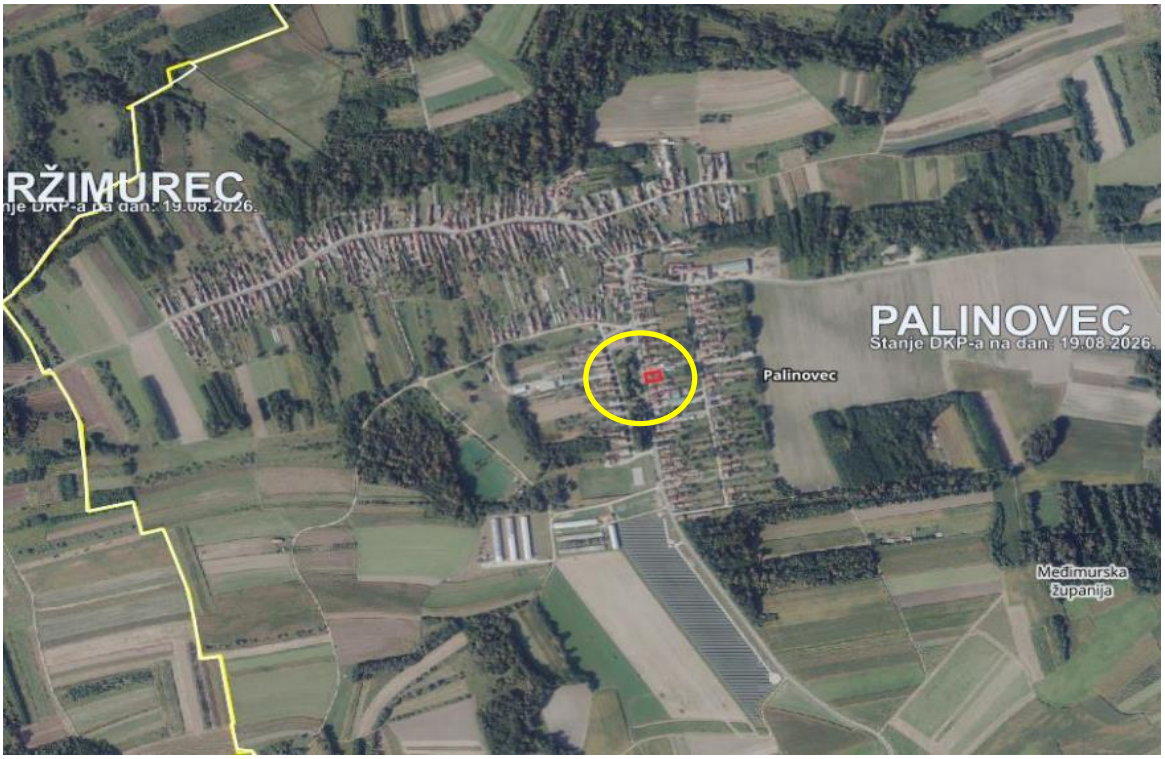
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA DONJI KRALJEVEC, KOLODVORSKA ULICA 52D, 40320 DONJI KRALJEVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	51571293140

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
		2545		**618**	**8**		
			KUĆA, U MJESTU	618			
		2546	**U MJESTU**	**765**	**8**		
			ORANICA	765			
		2547	**U MJESTU**	**803**	**8**		
			ŠUMA	803			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2186**			

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

Geoportal DGU





Javna prometna površina

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
PRELOG

Stanje na dan: 20.08.2026. 13:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PALINOVEC (Mbr. 303356)
Posjedovni list: 1435

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE MEĐIMURSKE ŽUPANIJE, MIHOVLJANSKA ULICA 70, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (UPRAVITELJ)	77095600371
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	52634238587

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
		3456	**JAVNA CESTA-ŽC 2024**	**3185**			
			ŽUPANIJSKA CESTA	3185			
		3457	**JAVNA CESTA ŽC 2024**	**8202**			
			ŽUPANIJSKA CESTA	8202			
		3458	**JAVNA CESTA LC 20031**	**16876**	**8**		
			LOKALNA CESTA	16876			
		3459	**JAVNA CESTA LC 20031**	**10183**			
			LOKALNA CESTA	10183			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**38446**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
PRELOG

Stanje na dan: 20.08.2026. 13:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PALINOVEC (Mbr. 303356)

Posjedovni list: 1565

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA DONJI KRALJEVEC, KOLODVORSKA ULICA 52D, 40320 DONJI KRALJEVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	51571293140

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
		1973/10	**U MJESTU**	**1603**	**8**		
			LIVADA	336			
			ORANICA	1267			
		1979	**U MJESTU**	**2970**	**8**		
			CESTA	2970			
		2615	**U MJESTU**	**3988**	**8**		
			CESTA	3988			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**8561**			

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

Uvjerenje o statusu čestice



REPUBLIKA HRVATSKA
Međimurska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje
Ispostava Prelog

KLASA: 350-01/26-10/000382
URBROJ: 2109-09-3/05-26-0003
Prelog, 14.09.2026.

Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje, Ispostava Prelog, OIB 09161580297, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor, OPĆINA DONJI KRALJEVEC, OIB: 51571293140, Donji Kraljevec, Kolodvorska ulica 52D, HR-40320 Donji Kraljevec, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

Zemljište označeno kao

- K.O. PALINOVEC (Prelog)
  - kčbr. 2545, 2546, 2547 nalazi se unutar građevinskog područja naselja, u zoni mješovite, pretežito stambene namjene

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- Prostorni plan uređenja Općine Donji Kraljevec (Službeni glasnik Međimurske županije broj 3/04, 11/04, 10/06, 12/08, 9/11 20/13, 13/16, 15/17, 3/19, 17/20 i 8/23)

STRUČNA SURADNICA ZA GRADNJU

MATEA ZVONAREK, bacc.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
  - OPĆINA DONJI KRALJEVEC
    Donji Kraljevec, Kolodvorska ulica 52D, HR-40320 Donji Kraljevec

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

Područje: Međimurska županija

ID ZKC	991913	485593	942836	1259463	969397
NASELJE	Donji Kraljevec	Kotoriba	Gradiščak	Nedelišće	Pušćine
ADRESA	Čakovečka 27	Duga ulica 36	Gradiščak 81	Karlović Vinka 42A	Ulica Nikole Tesle 6A
k.o.	Donji Kraljevec	Kotoriba	Gradiščak	Nedelišće	Pušćine
kat.čest.br.	2664	1137	943	877	702
Datum kupoprodaje	04.10.2018.	10.02.2016.	28.06.2018.	27.04.2020.	14.09.2018.
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (kn) Izvor podataka: eNekretnine	742.225,60	573.000,00	707.578,56	639.840,00	542.198,81
Srednji tečaj HNB-a (kn/€)	7,422256	7,649142	7,370610	7,569426	7,427381
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (€) Izvor podataka: eNekretnine	100.000,00	74.910,36	96.000,00	84.529,53	73.000,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST TV (€) Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	95.000,00	75.400,00	97.500,00	86.118,98	86.000,00
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	1,05	0,99	0,98	0,98	0,85
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	**0,97**				