



info@m-investa.hr  
www.m-investa.hr

**moderna - investa d.o.o.**

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec  
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

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

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	<b>Poljoprivredna zemljišta - kat.čest.br. 169/4, 1858/3, 175/2, 176 i 837/2, k.o. Sveti Ilija</b>
Lokacija:	<b>Žigrovec i Seketin, HR-42204 TURČIN Varaždinska županija</b>
Naručitelj:	<b>OPĆINA SVETI ILIJA, Trg Josipa Godrijana 2, Sveti Ilija, HR-42204 Turčin Varaždinska županija</b>
Svrha:	<b>Kupoprodaja</b>
Broj elaborata:	<b>147/21</b>

**Čakovec, travanj 2021.**

## SADRŽAJ

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

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

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja  
Izjava procjenitelja

PRILOZI

## Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-6/2021-5  
 Varaždin, 7. siječnja 2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe MODERNA-INVESTA d.o.o. iz Čakovca, Ruđera Boškovića 16, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi MODERNA-INVESTA d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366, kojoj je rješenjem broj 4 Su-102/2017-4 od 14. veljače 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina te za područje elektrotehnike i procjene u elektrotehnici, dopunom rješenja broj 4 Su-102/2017-8 od 13. siječnja 2020. na način da se u obrazloženju rješenja doda još i stalni sudski vještak Dragutin Matotek, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a **koje imenovanje teče od 15. veljače 2021.**

### Obrazloženje

Pravna osoba MODERNA-INVESTA d.o.o., podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Dragutinu Matoteku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja samo za područje graditeljstva i procjenu nekretnina uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu za pravnu osobu, uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, presliku rješenja iz prethodnog mandata za pravnu osobu pod brojem 4 Su-102/2017-4 od 14. veljače 2017., presliku rješenja o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom za Ratka Matoteka pod brojem 4 Su-268/2020-4 od 15. prosinca 2020., presliku rješenja o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom za Dragutina Matoteka pod brojem 4 Su-269/2020-4 od 15. prosinca 2020., rješenje o ispravku pod brojem 4 Su-269/2020-5 od 21. prosinca 2020. za Dragutina Matoteka, potvrdu o zaposlenju za Ratka Matoteka, potvrdu o zaposlenju za Dragutina Matoteka, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike društva: Ratka Matoteka i Dragutina Matoteka te popis obavljenih vještačenja iz prethodnog razdoblja).

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MODERNA-INVESTA d.o.o., Čakovec, Ruđera Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis





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

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



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

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

## REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



# 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: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://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 SVETI ILIJA, Trg Josipa Godrijana 2, Sveti Ilija, HR-42204 Turčin**  
 Nekretnina: **Poljoprivredna zemljišta - kat.čest.br. 169/4, 1858/3, 175/2, 176 i 837/2, k.o. Sveti Ilija**  
 Lokacija: **Žigrovec i Seketin, HR-42204 TURČIN**  
**Varaždinska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), 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. (2020.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb
- Varaždinska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Varaždinske županije
- Statistika Burza nekretnina ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://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: **31.03.2021.**  
 Dan kakvoće: **31.03.2021.**  
 Dan vrednovanja: **31.03.2021.**

*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: Varaždin

ZK odjel: Varaždin

### TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA			
	k.o.	Sveti Ilija	k.o.	Sveti Ilija		zk.ul.br.
	kat.čest.br.	površina (m <sup>2</sup> )	zk.čest.br.	površina		
				čhv	m <sup>2</sup>	
1.	169/4	1.937	169/4	-	1.937	492
2.	1858/3	2.725	1858/3	-	2.725	
3.	175/2	4.593	175/2	1 j 229 čhv	-	813
4.	176	4.593	176	725 čhv	-	
5.	837/2	1.917	837/2	533 čhv	-	2329
<b>SVEUKUPNO :</b>		<b>15.765</b>	SVEUKUPNO:	1 j 1.487 čhv	4.662	
				<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>15.765</b>

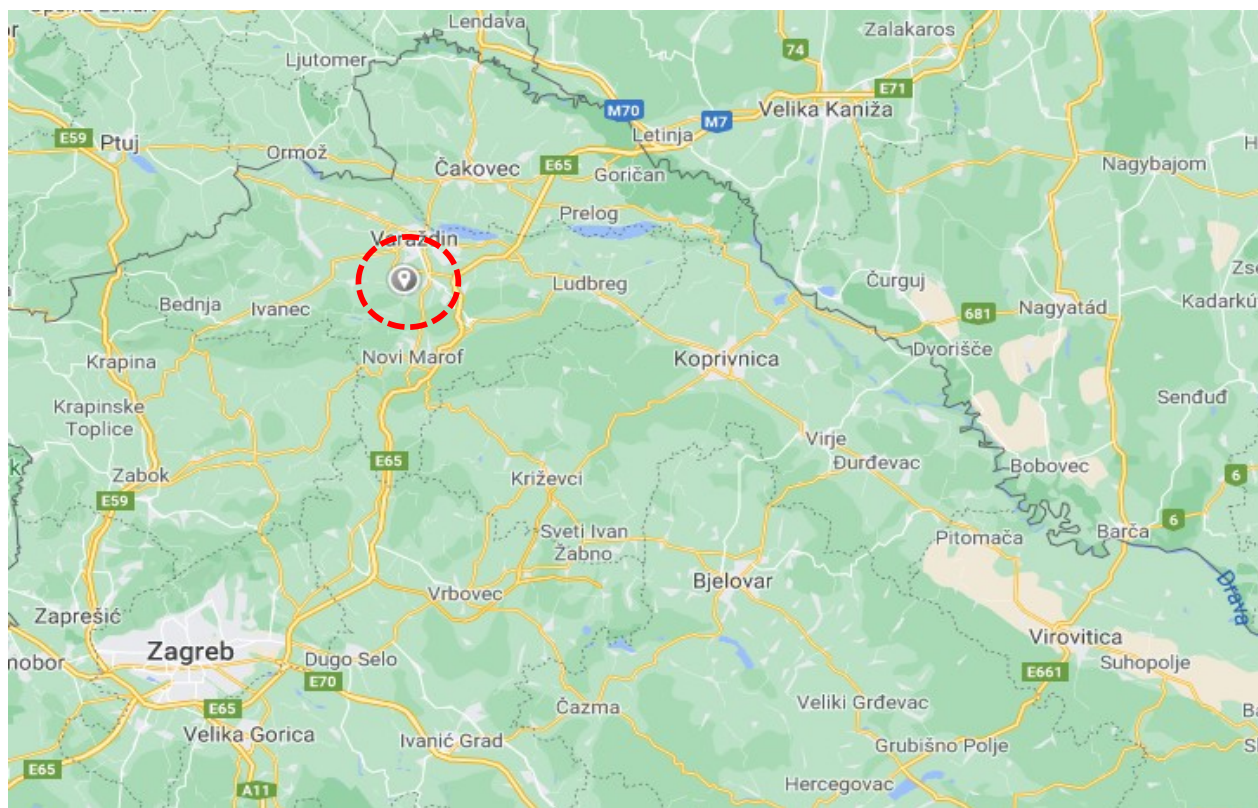
Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		SUVLASNIŠTVO / VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	492	Ima!	OPĆINA SVETI ILIJA (6/8) i drugi
2.	813	Nema!	OPĆINA SVETI ILIJA (6/16) i drugi
3.	2329	Nema!	OPĆINA SVETI ILIJA (6/8) i drugi

**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.*



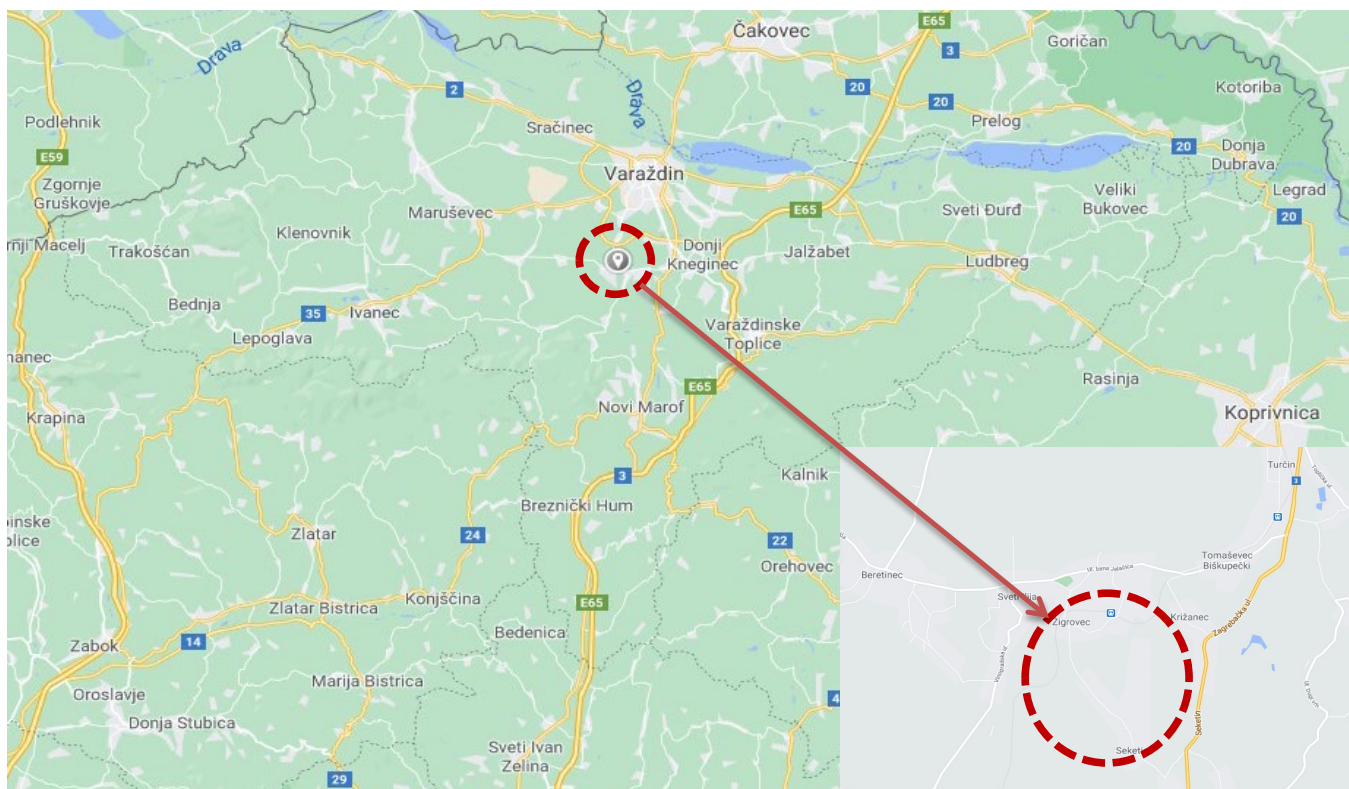
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

### Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps



### 3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Sveti Ilija - Općenito o općini (Izvor: <https://opcina-sveti-ilija.hr/opcenito-o-opcini/>)



Općina Sveti Ilija jedna je od 22 općine i 6 gradova u sastavu Varaždinske županije. Smještena je u njenom središnjem dijelu. Na zapadu graniči s Općinom Beretince, na sjeveru s gradom Varaždinom, na istoku s Općinom Kneginec, a s južne strane s Gradom Novi Marof. Površina općine iznosi 17,221 km<sup>2</sup>. Područje Općine Sveti Ilija zauzima 1,37% ukupne površine Varaždinske županije. Prema površini najveće naselje je Beletinec s 5,04 km<sup>2</sup>, odnosno 29,27% od ukupne površine općine. Najmanje po veličini je naselje Križanec 0,92 km<sup>2</sup>.

Općina Sveti Ilija smještena je dijelom u nizinskom, a dijelom u brežuljkastom području. Sjeverni nizinski dio Općine čini dravska ravnicu izgrađenu od aluvijalnih naslaga rijeka Drave i Plitvice, središnji dio Općine smjestio se na padinama Varaždinsko – topličkog gorja, a južni u aluvijalnoj dolini rijeke Bednje.

Klima Općine Sveti Ilija je umjereno toplo – kišna klima. Srednja godišnja temperatura zraka iznosi oko 10°C. Srpanj je najtopliji mjesec sa srednjom mjesečnom temperaturom od oko 19°C, dok je siječanj najhladniji sa srednjom mjesečnom temperaturom od -1°C. Ukupne godišnje količine padalina iznose cca. 900 mm. Tijekom godine snježni pokrivač se javlja između 45 i 50 dana (od listopada do svibnja). Prosječne mjesečne vrijednosti relativne vlage zraka su iznad 70%. Valja istaknuti činjenicu da se posljednjih godina primjećuju i određene klimatske promjene.

Kakvoća zraka na području Općine Sveti Ilija je zadovoljavajuća i nema većih onečišćenja. Povećana opasnost od zagađenja zraka ispušnim plinovima postoji u područjima kojim prolaze značajni cestovno-željeznički pravci Varaždin – Zagreb.

Prometno – zemljopisni položaj Općine je povoljan jer se nalazi u neposrednoj blizini grada Varaždina koji je središte Županije i s kojim je povezana relativno dobrim prometnim vezama (cestovnim i željezničkim).

#### Prirodna obilježja i prirodni resursi

Prostor općine Sveti Ilija zanimljiv je i značajan zbog svojih zemljopisnih obilježja, prirodnih, gospodarskih i infrastrukturnih resursa. Područje je istaknuto zbog velike vrijednosti koju nose prirodni i kultivirani krajolik.

**Fotografije snimljene na očevidu**

**kat.čest.br. 169/4, 175/2, 176, 837/2, k.o. Sveti Ilija - oranice**





**kat.čest.br. 1858/3, k.o. Sveti Ilija - šuma**



**Opis lokacije**

Predmetne nekretnine se nalaze na lokaciji: *Žigrovec i Seketin, HR-42204 TURČIN*  
*Varaždinska županija*

Okolne nekretnine su oranice, livade, neobrađeno zemljište ili šume.

**Javna komunalna infrastruktura**

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

**Komunalni priključci**

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

**Buka i zagađenje**

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

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

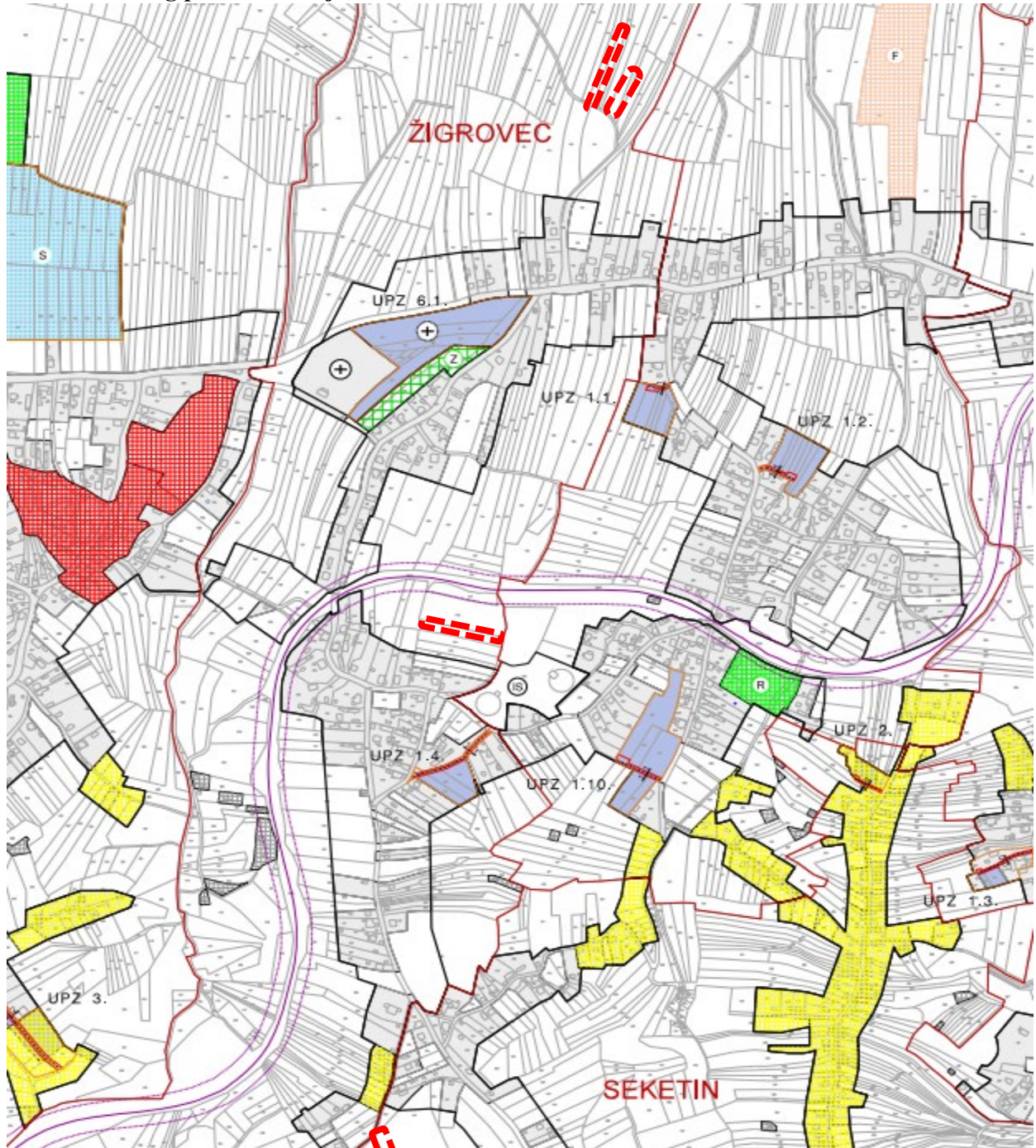
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).






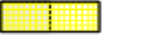



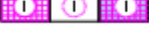
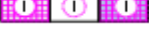




**Daljnja obilježja nekretnine**

Položaj:	- Prema važećem Prostornom planu uređenja Općine Sveti Ilija - ID (Službeni vjesnik Varaždinske županije broj 12/06, 25/04, 8/09 i 86/18) procjenjivane parcele nalaze se izvan granica građevinskog područja. - Zemljišta su nepravilnog oblika. Teren je ravan ili u blagom padu. U zemljišnoj knjizi i katastru kat.čest.br. 169/4 vodi se kao livada, kat.čest.br. 1858/3 kao šuma, a kat.čest.br. 175/2, 176 i 837/2 kao oranice, što i jesu u naravi.
Pristup na javnu površinu:	Nekretnine kat.čest.br. 169/4, 175/2 i 176 k.o. Sveti Ilija imaju omogućen posredan pristup preko poljskog puta na kat.čest.br. 2116, k.o. Sveti Ilija - put pod Doljanom u vlasništvu Republike Hrvatske (1/1). Kat.čest.br. 1858/3, k.o. Sveti Ilija ima neposredan pristup na kat.čest.br. 750/14, k.o. Sveti Ilija, put u vlasništvu Republike Hrvatske (1/1). Kat.čest.br. 837/2 ima omogućen posredan pristup preko poljskog puta na kat.čest.br. 2143/4, k.o. Sveti Ilija lokalna cesta u vlasništvu Republike Hrvatske (1/1) pod upravom ŽUC Varaždinske županije.
Cjenovni blok	- Sveti Ilija, Tomaševac Biškupečki, Doljan - ostalo obradivo tlo (kat.čest.br. 169/4, 175/2 i 176) - Krušljevec, Seketin - šuma (kat.čest.br. 1858/3) - Seketin Križanec Žigrovec - ostalo poljoprivredno i šume (kat.čest.br. 837/2)
Kis:	-
Akt za gradnju:	-
Posebna pretpostavka:	Nema.
Ostalo:	-



Izvod iz Prostornog plana uređenja



-  Stambena namjena
-  STAMBENA
-  Mješovita namjena
-  PRETEŽITO STAMBENA
-  REZERVAT PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE  
(mogućnosti i uvjete izgradnje definira nadležno tijelo)
-  POVREMENO STANOVANJE
-  REZERVAT POVREMENOG STANOVANJA  
(mogućnosti i uvjete izgradnje definira nadležno tijelo)
-  Javna i društvena namjena:
-  CENTRALNI SADRŽAJI
-  Gospodarska namjena:
-  PROIZVODNA
-  POSLOVNA (komunalno-sevisna) / GOSPODARENJE OTPADOM  
(reciklažno dvorište: OK-komunalni otpad, OG-gradevni otpad)
-  Sportsko-rekreacijska namjena i javne zelene površine:
-  SPORT I REKREACIJA
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE

<b>VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA SVETI ILIJA</b>	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE - 2. IZMJENE I DOPUNE -</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA SVETI ILIJA, ŽIGROVEC, DOLJAN, KRIŽANEC, TOMAŠEVEC BIŠKUPEČKI I SEKETIN</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>4a.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 5.000</b>
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 49/2016.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br.86/2018.
Javna rasprava (datum objave): "Večernji list br. 19584" od 13.kolovoza 2018. www.opcina-sveti-ilija.hr www.mglpu.hr	Javni uvid održan: od: 22.08.2018. do: 05.09.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <b>Ivana Koščak, bacc.oec.</b>  _____ (ime, prezime i potpis)
Prema čl. 107. st. 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13. i br. 65/17.) ne pribavlja se mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije jer je Zavod izrađivač 2.ID Plana	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE</b>	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: <b>Tanja Martinec, dipl.inž.arh.</b>  _____ (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: <b>Tanja Martinec, dipl.inž.arh.</b>	
Stručni tim u izradi plana: Tanja Martinec, dipl.inž.arh. Višnja Jalušić, dipl.inž.arh. Tamara Vučeković, dipl.inž.građ. Melita Srpak, dipl.inž.agr.  Dubravka Komes, dipl.inž.arh. Alen Grabar, mag.ing.traff. Višnja Jakovac, građ.teh. Josip Bačan, inž.agr.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: <b>Zdravko Ostroški, dipl.ing.</b>  _____ (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



## 4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

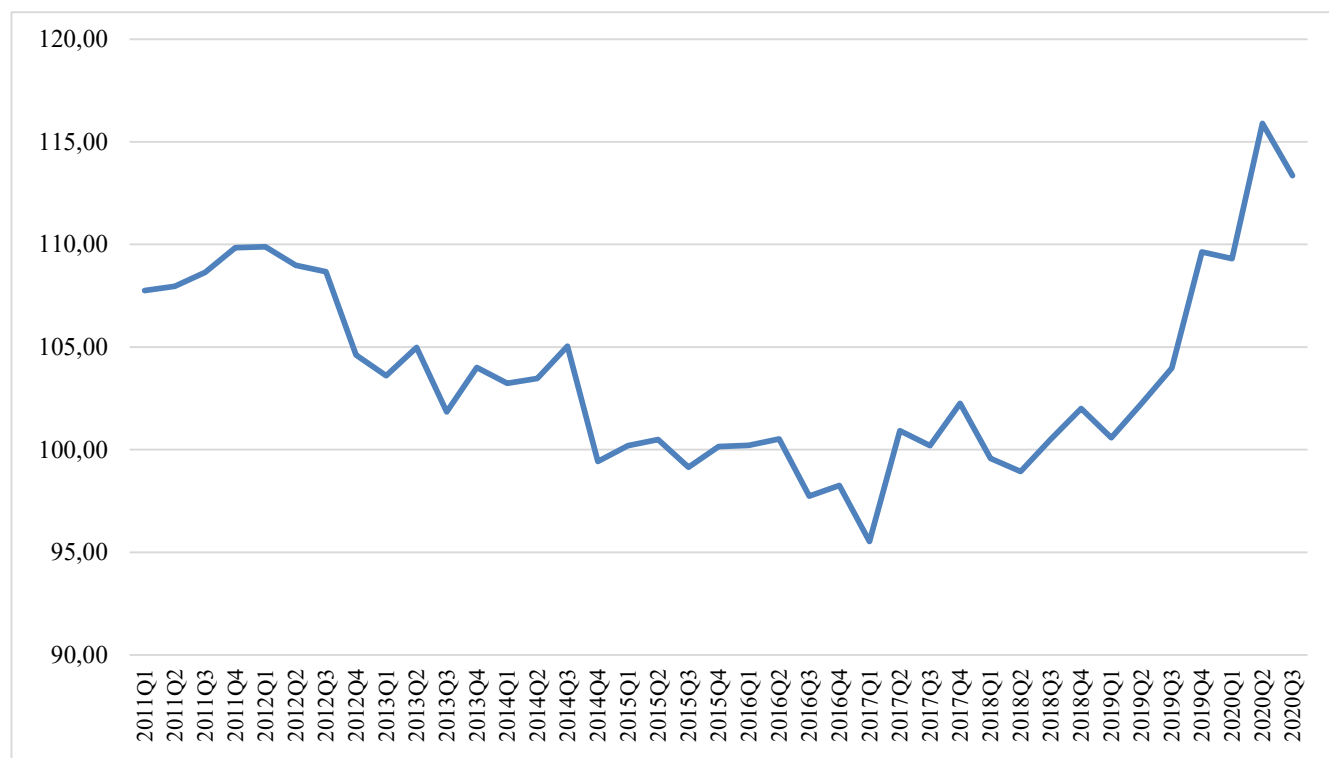
HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

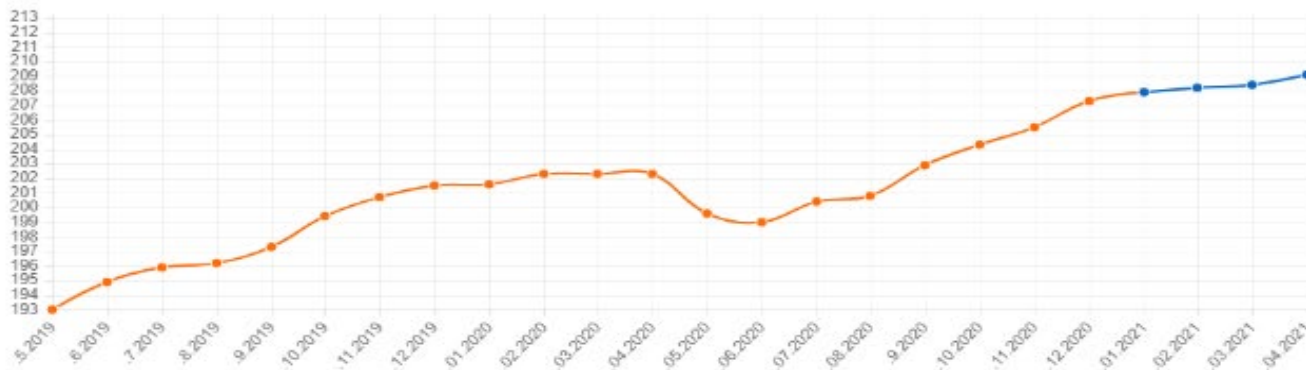


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

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

## BN Index

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



BN indeks 01/2021

**207,9**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**-0,30%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**3,12%**

U odnosu na početak godine

**0,00%**

## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



## Prosječno postignute cijene

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



# Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb



## Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.



**Autor:**  
Dr. sc. Ivana Rašić  
Dr. sc. Sunčana Šiljopčević  
Dr. sc. Nenojša Stojčić  
Dr. sc. Marijka Vzek

**Izdavač:**  
Ekonomski institut, Zagreb

Obrada podataka i slike izrađene u programskom paketu STATIST.  
Publikacija je izrađena u suradnji s Ministarstvom graditeljstva i prostornoga uređenja.



Treće izdanje, lipanj 2020.



### 4. Pregled zemljišta

#### 4.1. Poljoprivredna zemljišta

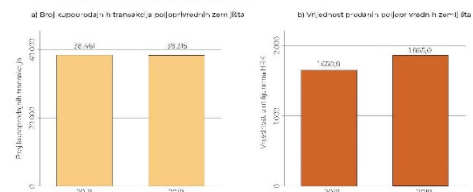
##### 4.1.1. Na razini Hrvatske

U 2019. godini ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4 posto (slika 4.1.). Tijekom 2018. i 2019. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 78.776 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 3,5 milijarde kuna.

Ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosi je skoro 1,9 milijardi kuna u 2019. godini (slika 4.1.). Unatoč ostvarenom nešto manjem broju transakcija nego u 2018. godini, ukupna je vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta bila veća za 1,3 posto. To znači da je značajan doprinos povećanju ukupne vrijednosti prodanih zemljišta imalo povećanje cijena poljoprivrednih zemljišta. Usporedbe radi, u 2018. godini je ukupna vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1,7 milijard kuna.

### 70 Poglavlje 4. Pregled zemljišta

Slika 4.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvor: EIZ i MGIPU.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m<sup>2</sup> i veličine u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju da je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini iznosila 2,2 kuna po m<sup>2</sup>. To znači da se polovica poljoprivrednih zemljišta prodala po cijeni od 2,2 kuna po m<sup>2</sup> ili manje, dok je druga polovica prodana po cijeni od 2,2 kuna po m<sup>2</sup> ili više. U odnosu na prethodnu godinu, medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta je u 2019. godini bila za 10 posto veća. U 2019. godini je kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 75 posto slučajeva napravljena po cijeni od 5,1 kuna po m<sup>2</sup> ili manje. S druge strane, u 5 posto slučajeva cijena poljoprivrednog zemljišta je iznosila 5,1 kuna po m<sup>2</sup> ili više. Razlika između 5 posto najskuplji i 5 posto najjeftinijih zemljišta iznosi a je u 2019. godini 56,5 kuna po m<sup>2</sup>.

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HRK i veličina u m<sup>2</sup> poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m <sup>2</sup>	0,5	1	2,2	5,1	37,0	18,0%
Veličina u m <sup>2</sup>	361	1.627	4.919	11.309	35.034	71%

Izvor: EIZ i MGIPU.

Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta je u 2019. godini iznosio 4.919 m<sup>2</sup>, te ukazuje da je polovica prodanog poljoprivrednog zemljišta bila veća od 4.919 m<sup>2</sup> i manje, dok je preostala po dvica bila površine 4.919 m<sup>2</sup> ili veća. Medijan površine cije je u 2019. godini za 7,1 posto manji nego u prethodnoj godini. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2019. godine obavljena kupoprodajna transakcija srednja veličina zemljišta veća je 361 m<sup>2</sup> ili manje, dok je u kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 35.034 m<sup>2</sup>, 25 posto prodanog poljoprivrednog zemljišta bilo je veće od 11.308 m<sup>2</sup> ili veće.

4.12. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta ostvaren je u Bjelovarsko-bilogorskoj i Koprivničko-križevačkoj županiji tijekom 2019. godine. U te dvije županije ostvareno 27,5 posto svih kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem obavljenih tijekom 2019. godine u Republici Hrvatskoj. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji je ostvareno 5.403 poljoprivrednih zemljišta, a u Koprivničko-križevačkoj županiji njih 5.125. Po broju prodanih poljoprivrednih zemljišta zatim slijede Osječko-baranjska županija s 5.67 transakcija, Varaždinska županija s 2.648, Zagrebačka županija s 2.292, te Medimurska županija s 2.195 transakcija. U svih šest županija obavljeno više od po dvije, odnosno 54,9 posto ukupnog broja transakcija poljoprivrednim zemljištem u Republici Hrvatskoj.

Najmanji broj transakcija poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Gradu Zagrebu, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Zadarskoj, Širokotsko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje su redom imale manje od 1.000 transakcija u 2019. godini. U ovih je sedam županija ostvareno ukupno 12,6 posto ukupnog broja transakcija poljoprivrednim zemljištem u Republici Hrvatskoj. Pritom je u Širokotsko-križevačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Ličko-senjskoj, Krapinsko-zagorskoj županiji i Gradu Zagrebu ipak ostvaren godišnji rast broja kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem u odnosu na 2018. godinu, dok su Zadarska i Primorsko-goranska županija zabilježile godišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija.

poljoprivrednim zemljištem. Najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Sisačko-moslavačka županija gdje je broj transakcija pao s 3.744 u 2018. godini na 1.760 u 2019. godini, odnosno za 53,0 posto. Osim Sisačko-moslavačke županije, međugodišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija veće od 10 posto zabilježile su i Splitsko-dalmatinska županija u kojoj je broj transakcija pao za 16,2 posto, Zadarska županija u kojoj se broj transakcija smanjio za 14,0 posto, te Istarska županija u kojoj je broj transakcija bio manji za 7,4 posto nego u 2018. godini.

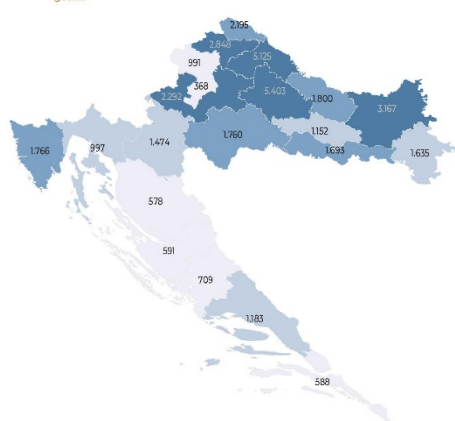
Tablica 4.3. Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta		Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m <sup>2</sup>		Godišnja stopa promjene (%)	
	2018.	2019.	2018.	2019.	2018.	2019.
Grad Zagreb	294	360	19,3	21,7	22,8%	
Primorsko-goranska	7.051	997	36,2	36,7	0,6%	
Splitsko-dalmatinska	14.477	1.155	19,29	35,1	35,9	12,8%
Istarska	2.017	1.706	42,75	18,0	22,3	24,0%
Koprivničko-križevačka	3.649	5.125	9,36	1,8	1,6	2,0%
Bjelovarsko-bilogorska	4.277	5.403	16,0%	1,0	1,1	3,9%
Osječko-baranjska	2.938	3.67	7,9%	2,5	2,7	6,1%
Zagrebačka	2.43	2.292	6,7%	7,9	4,	6,9%
Sisačko-moslavačka	3.744	1.760	5,03%	1,0	1,0	-2,9%
Varaždinska	2.572	2.648	10,9%	1,6	2,	3,9%
Zadarska	607	591	14,0%	24,2	19,	10,6%
Medimurska	3.193	2.195	15,2%	2,1	2,2	2,1%
Vukovarsko-srijemska	1.476	1.636	30,8%	4,0	4,7	5,3%
Virovitičko-podravska	1.671	1.800	7,0%	1,5	1,7	14,1%
Karlovačka	1.244	1.474	8,5%	2,2	1,6	-34,4%
Brodsko-posavska	1.192	1.055	13,5%	1,1	1,2	9,2%
Širokotsko-križevačka	638	709	1,7%	3,0	2,1	-19,5%
Krapinsko-zagorska	923	991	23,0%	7,9	3,1	14,1%
Dubrovačko-neretvanska	469	559	25,4%	21,8	22,2	2,9%
Požeško-slavonska	1.162	1.152	-0,9%	1,4	1,5	7,6%
Ličko-senjska	507	578	14,0%	4,1	3,0	-27,1%

izvor: EIZ i MGPIU.

Tablica 4.2. i slika 4.3. prikazuju medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> i po županijama. U 2019. godini je najviša medijalna cijena ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji. U Splitsko-dalmatinskoj županiji je medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta dosegila 39,9 kuna po m<sup>2</sup>, te je bila veća za 10,8 posto nego u prethodnoj godini. Primorsko-goranska županija, koja je u 2018. godini imala najveću medijalnu cijenu, u 2019. godini je na drugom mjestu s cijenom od 36,4 kuna

Slika 4.2. Broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2019. godini

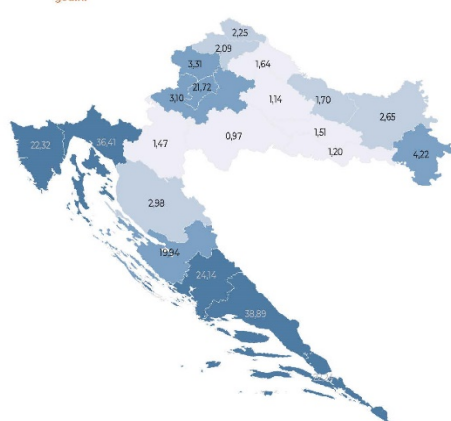


izvor: EIZ i MGPIU.

Analiza podataka o godišnjoj promjeni broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama ukazuje da je najveći godišnji rast broja kupoprodajnih transakcija ostvaren u Gradu Zagrebu gdje se broj kupoprodajnih transakcija povećao s 294 transakcije u 2018. godini na 368 transakcija poljoprivrednim zemljištem u 2019. godini što predstavlja godišnji rast od 23,6 posto. Broj kupoprodajnih transakcija se povećao u 2019. u odnosu na prethodnu godinu u 14 županije. Osim Grada Zagreba, godišnji rast broja transakcija zabilježile su Dubrovačko-neretvanska, Krapinsko-zagorska, Karlovačka, Bjelovarsko-bilogorska, Ličko-senjska, Brodsko-posavska, Medimurska, Širokotsko-križevačka, Vukovarsko-srijemska, varaždinska, Osječko-baranjska, Virovitičko-podravska, te Zagrebačka županija. U ostalim županijama zabilježeno je međugodišnje smanjenje broja kupoprodajnih transakcija

po m<sup>2</sup>. Zatim slijede Širokotsko-križevačka županija s medijalnom cijenom od 24,1 kuna po m<sup>2</sup>, Istarska županija s cijenom od 22,2 kuna po m<sup>2</sup>, Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 22,2 kuna po m<sup>2</sup>, Grad Zagreb s cijenom od 21,7 kuna po m<sup>2</sup>, te Zadarska županija s cijenom od 19,9 kuna po m<sup>2</sup>. Kao i u prethodnoj godini, i u 2019. su godini županije u Jadranskoj Hrvatskoj one u kojima je u 2019. godini ostvarena najveća medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta (slika 4.3). Izuzetak su Grad Zagreb u kojem je porasla cijena poljoprivrednih zemljišta, te Ličko-senjska županija u kojoj je medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2019. godini iznosi 3 kuna po m<sup>2</sup>. U Ličko-senjskoj županiji medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta je ostvarila godišnje smanjenje cijene od 27,4 posto.

Slika 4.3. Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini



izvor: EIZ i MGPIU.



S druge strane, najniža medijska cijena zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 1 kuna po m<sup>2</sup>, te Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 1,1 kuna po m<sup>2</sup>. Razlike u medijskoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županija s najvišom medijskom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županija s najnižom medijskom cijenom (Sisačko-moslavačke županije) iznosila je u 2019. godini čak 379 kuna po kvadratnom metru.

Najveći godišnji porast medijske cijene poljoprivrednih zemljišta ostvaren je u 2019. godini u Istarskoj županiji (74,0 posto). Osim Istarske županije, medijska cijena se povećala za više od 10 posto u Vareždinskoj, Krapinsko-zagorskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Virovitičko-podravskoj, Splitsko-dalmatinskoj županiji, te u Gradu Zagrebu. S druge strane, za više od 20 posto smanjila se medijska cijena poljoprivrednog zemljišta u Karlovačkoj i Ličko-severnoj županiji.

Tablica 4.3. prikazuje distribuciju cijena poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2019. godinu. Poljoprivredna zemljišta u 5. om percentilu u najjeftinijima su u 2019. godini bila u Sisačko-moslavačkoj i Brodsko-posavskoj županiji gdje je 5. posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,3 kune po m<sup>2</sup> ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. om percentilu nalazila su se u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5. posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 4,0 kune po m<sup>2</sup> ili manje, te Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je 5. posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 3,7 kune po m<sup>2</sup> ili manje.

Među najmanje skupim poljoprivrednim zemljištima u 95. percentilu nalaze se ona u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je 5. posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od 3,5 kune po m<sup>2</sup> ili veću. Nakon Bjelovarsko-bilogorske županije slijede Sisačko-moslavačka županija gdje je 5. posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od najmanje 3,8 kune po m<sup>2</sup>, te Virovitičko-podravsko županija s cijenom od najmanje 5 kune po m<sup>2</sup>.

Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5. posto transakcija obavljeno po cijeni od najmanje 371,6 kuna po m<sup>2</sup>. Iza Šibensko-kninske županije slijede Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska županija s cijenama od 344, odnosno 268,2 kune po m<sup>2</sup> u 95. percentilu.

Najveća razlika u cijeni između 5. posto najjeftinijih i 5. posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Šibensko-kninskoj županiji gdje je iznosila 369,6 kuna po m<sup>2</sup>. Razliku u cijeni između 5. posto najjeftinijih i 5. posto najskupljih poljoprivrednih

zemljišta veća 700 kuna po m<sup>2</sup> zabilježila su još Dubrovačko-neretvanska i Splitsko-dalmatinska županija.

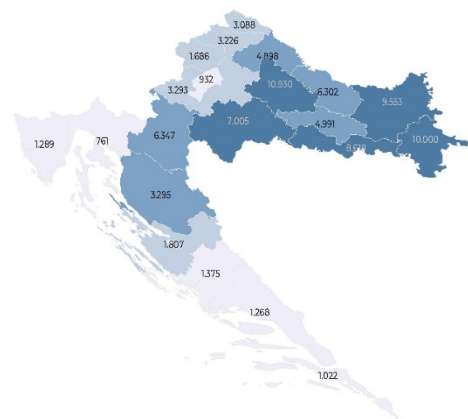
Tablica 4.3. Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	2,8	10,2	71,7	32,8	483,9	1,6%
Primorsko-goranska	2,5	15,0	36,1	59,0	154,3	0,0%
Sisačko-moslavačka	3,7	16,5	38,0	105,6	334,2	10,8%
Istarska	2,6	10,2	22,3	46,4	129,3	26,0%
Koprivničko-križevačka	0,4	7,0	1,6	7,7	7,0	7,8%
Bjelovarsko-bilogorska	0,4	0,8	1,1	1,0	3,3	13,9%
Osječko-baranjska	0,7	1,7	2,7	3,9	7,0	6,1%
Zagrebačka	0,6	3,5	3,1	10,2	23,2	6,9%
Sisačko-moslavačke	0,3	0,7	1,2	1,3	3,5	-1,9%
Vareždinska	0,8	1,2	2,1	4,0	8,3	15,9%
Zadarska	1,4	7,3	18,8	60,1	172,7	-17,6%
Međimurska	0,7	1,5	2,2	3,5	6,6	7,3%
Vukovarsko-srijemska	1,8	3,3	4,2	5,4	9,9	-5,5%
Virovitičko-podravsko	0,3	1,1	1,7	2,5	3,2	14,1%
Karlovačka	0,4	7,9	1,5	4,4	10,8	31,4%
Brodsko-posavska	0,3	0,8	1,2	2,2	6,7	3,0%
Šibensko-kninska	1,8	9,5	24,1	66,6	371,6	-19,5%
Krapinsko-zagorska	0,7	1,7	3,4	7,7	19,7	14,1%
Dubrovačko-neretvanska	4,0	10,0	22,2	61,4	188,2	2,9%
Požbeško-savinska	0,5	0,9	1,5	2,6	3,5	7,8%
Ličko-severnska	0,4	1,1	3,2	7,0	64,1	-27,1%

izvor: EIZ i MGIPIU.

Medija ne veličine godanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama prikazane su na slici 4.4. Za razliku od medijske cijene koja je u 2019. godini bila više u županijama koje se nalaze u Zadarskoj i Vratskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijske veličine poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama prikazuje suprotno. U županijama u kontinentalnoj Hrvatskoj je medijska veličina poljoprivrednog zemljišta bila veća nego u županijama u Jadranskoj i Hrvatskoj i Gradu Zagrebu.

Slika 4.4. Medijska veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



izvor: EIZ i MGIPIU.

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> u 2019. godini po županijama te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. U Primorsko-goranskoj, Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji bila su u 2019. godine poljoprivredna zemljišta najmanje veličine u 5. om percentilu. U tim su županijama prodana poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila manja od 100 m<sup>2</sup>. Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji i to od 1.618 m<sup>2</sup> ili manje.

U 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u 2019. godini u Osječko-baranjskoj županiji gdje je 5. posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 79.839 m<sup>2</sup> ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u

Gradu Zagrebu gdje je 5. posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 4.594 m<sup>2</sup> ili veću. Razlika u veličini između 5. posto najmanjih i 5. posto najvećih poljoprivrednih zemljišta bila je u 2019. godini najveća u Osječko-baranjskoj županiji gdje je iznosila 78.781 m<sup>2</sup>, a najmanja u Gradu Zagrebu gdje je iznosila 4.428 m<sup>2</sup>.

Tablica 4.4. Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	126	519	932	1.828	4.594	22,1%
Primorsko-goranska	4,3	76,3	761	2.744	11.857	1,1%
Sisačko-moslavačka	66	370	1.206	3.677	78.687	-10,7%
Istarska	17,3	189	1.289	4.369	20.876	-15,7%
Koprivničko-križevačka	687	2.478	4.888	9.355	26.416	-1,0%
Bjelovarsko-bilogorska	1.618	5.601	10.030	21.672	47.637	-3,0%
Osječko-baranjska	1.058	4.286	9.353	20.433	79.839	7,5%
Zagrebačka	349	1.174	3.793	8.744	24.467	-5,7%
Sisačko-moslavačke	1.738	3.485	7.005	12.693	29.396	-33,7%
Vareždinska	629	1.846	3.226	5.897	14.396	-6,2%
Zadarska	184	773	1.807	4172	26.333	18,8%
Međimurska	76	167,8	3.088	6.336	13.101	-1,2%
Vukovarsko-srijemska	107	528	10.000	19.943	84.028	-9,0%
Virovitičko-podravsko	147	3.597	6.202	11,01	20.845	6,2%
Karlovačka	335	1.699	6.347	14.474	43.881	11,1%
Brodsko-posavska	860	3.910	8.616	17.264	41.951	15,2%
Šibensko-kninska	113	500	1.375	3.039	9.320	2,6%
Krapinsko-zagorska	245	827	1.668	3.624	9.677	1,7%
Dubrovačko-neretvanska	60	424	222	2.120	6.822	17,6%
Požbeško-savinska	59	2.879	4.397	8.446	21.428	7,4%
Ličko-severnska	49	271	475	10.448	31.441	2,9%

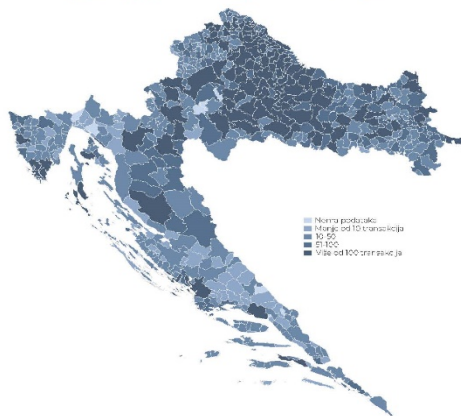
izvor: EIZ i MGIPIU.

4.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 4.5. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinica lokalne samouprave u 2019. godini. Najviše transakcija u 2019. godini, njih 682, zabilježeno je u Križevcima. Osim Križevaca, više od 300 transakcija poljoprivrednih zemljišta zabilježili su Grubišno polje, Veliki Grdovec, Bjelovar, Garešnice, Čazma, te Đulovec u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, Đurđovac, Rašanje, Sveti Ivan Zabno i Vrće u Koprivničko-križevačkoj županiji, Čakovec u Međimurskoj županiji, te Grad Zagreb. U kategoriji više od 100 transakcija poljoprivrednim zemljištem na razini jedinica lokalne samouprave (21,9 posto ukupnog broja) koji se uglavnom

nalaze u središnjoj Hrvatskoj. Svega je 36 jedinica lokalne samouprave imalo više od 700 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem. U 77 jedinica lokalne samouprave (2,8 posto ukupnog broja) ostvareno je manje od 10 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem. Za 9 jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama poljoprivrednim zemljištem za 2019. godinu nisu bili potpuni, tako da su te jedinice lokalne samouprave isključene iz ove analize.

Slika 4.5: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2019. godini



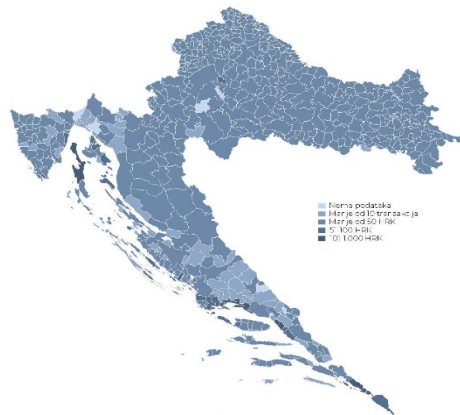
Izvor: FIZ/MGIPU.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je slikom 4.6. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 100 i 1.000 kuna po kvadratnom metru u 2019. godini ostvarilo je samo 11 jedinica lokalne samouprave, odnosno 2 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Tu je riječ o jedinicama lokalne samouprave koje su

smještene u Jadranskoj Hrvatskoj (tako u Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji).

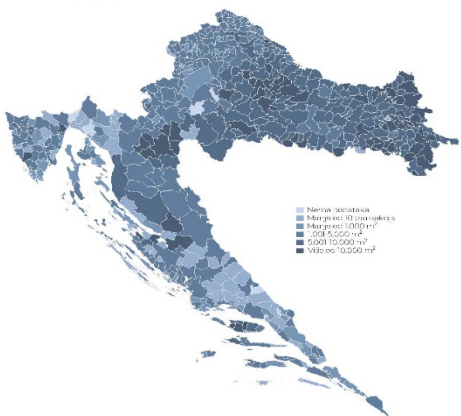
U 21 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 51 i 100 kuna po kvadratnom metru u 2019. godini. U ovoj kategoriji nalaze se jedinice lokalne samouprave koje se nalaze u županijama Jadranske Hrvatske, tako u Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj, Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji. U 443 jedinica lokalne samouprave medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 50 kuna po kvadratnom metru.

Slika 4.6: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u HRK po JLS-ovima u 2019. godini



Izvor: FIZ/MGIPU.

Slika 4.7: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini



Izvor: FIZ/MGIPU.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je slikom 4.7. U više od trećine ukupnog broja jedinica lokalne samouprave, odnosno njih 209, medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je veća od 5.000 m<sup>2</sup>. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta veća od 10.000 m<sup>2</sup> zabilježena je u 74 jedinice lokalne samouprave, odnosno 13,3 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. Najveća medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta, od više od 70.000 m<sup>2</sup> zabilježena je u jedinicama lokalne samouprave koje su smještene u Brodsko-posavskoj, Zedarskoj, Karlovačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.000 i 5.000 m<sup>2</sup> zabilježilo je 212 jedinica lokalne samouprave tijekom 2019. godine, a koje se nalaze u svim županijama, osim u Gradu Zagrebu. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta manju od 1.000 m<sup>2</sup> zabilježila je 51 jedinica lokalne samouprave koje se nalaze u 11 županija i to u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Viraždinskoj, Zadarskoj, Zagrebačkoj županiji, te u Gradu Zagrebu.

Novo izdanje Pregleda tržišta nekretnina ne sadrži pregled ni analizu podataka o transakcijama poljoprivrednog zemljišta za katastarske općine Grada Zagreba, jer su te transakcije u Gradu Zagrebu nedovoljno učeste da bi ih se moglo analizirati.



**Detaljna analiza lokalnog tržišta**

Županija:	Varaždinska		
Grad/Općina:	Sveti Ilija		
Naselje:	Žigrovec	Seketin	
Razvojna skupina:	6 od 8	6 od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	102,334	102,334	
Tip nekretnine:	poljoprivredno zemljište		
Broj ponuda:			Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	0	0	
- za naselje:	0	0	
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	- €/m2	- €/m2	
- za naselje:	- €/m2	- €/m2	
Približna vrijednost:	- €/m2		Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2017= 0 2018= 0 2019= 0 2020= 2 2021= 0	2017= 0 2018= 0 2019= 0 2020= 0 2021= 0	Izvor podataka: eNekretnine

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

**Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	14.05.2020.	14.05.2020.	25.03.2020.	---
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Žigrovec	Doljan	Beretinec	---
	kat.čest.br.			
	218/4 i 169/3	79/140 i 279/14	381/9	---
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	10.000,00	10.000,00	12.000,00	---
Prodajna cijena (€)	1.323,00	1.323,00	1.578,34	---
Površina (m2)	7.387,55	7.387,55	7.101,00	---
Cijena (€/m2)	0,18	0,18	0,22	---

**Izvor podataka: sustav eNekretnine**

## 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 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.

## 6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 6.1.

#### Zemljište

	Datum kupoprodaje	14.05.2020.	14.05.2020.	25.03.2020.	---
	Lokacija ( <i>detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Žigrovec	Doljan	Beretinec	---
		kat.čest.br.			
		218/4 i 169/3	279/140 i 279/141	381/9	---
	Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	10.000,00	10.000,00	12.000,00	---
	Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,558575	7,558575	7,602945	---
	Prodajna cijena (€)	1.323,00	1.323,00	1.578,34	---
	Površina (m2)	7.387,55	7.387,55	7.101,00	---
	Cijena (€/m2)	0,18	0,18	0,22	---
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	102,334	102,334	102,334	---
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	102,334			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	---
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	0,18	0,18	0,22	---
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		18,18%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	115,90	115,90	109,31	---
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	113,35			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,98	0,98	1,04	---
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	0,18	0,18	0,23	---
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%
<b>Ukupna korigirana cijena (€/m2)</b>		<b>0,18</b>	<b>0,18</b>	<b>0,23</b>	---

**Srednja vrijednost (€/m2)**

**0,20**

#### Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata

Apsolutno odstupanje od medijana	0,00	0,00	0,05	---
Relativno odstupanje od medijana	0,00%	0,00%	27,78%	---
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,00	0,00	0,05	---
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,00	--
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	--
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	--
Medijan	0,18			
Standardna devijacija	0,03			
Dvostruka standardna devijacija	0,06			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,02			

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

odabrano: **0,20 € / m<sup>2</sup>**

Kat.čest.br.	Zemljište (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
169/4	1.937	0,20	1,00	1,00	387,40	IV
1858/3	2.725	0,20	1,00	1,00	545,00	IV
175/2	4.593	0,20	1,00	1,00	918,60	IV
176	4.593	0,20	1,00	1,00	918,60	IV
837/2	1.917	0,20	1,00	1,00	383,40	IV
<b>UKUPNO:</b>					<b>3.153,00</b>	

#### Prilog. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

#### PRILOG 4

##### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

**6.2. Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m<sup>3</sup>  
 $K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m<sup>3</sup>  
 $K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

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

**Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :**

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

**6.3. Vanjsko uređenje**

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$Vu = 0,00 \text{ €}$

**6.4. Uzgredni troškovi**

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$Ut = 0,00 \text{ €}$

## - REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	3.153,00	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>3.153,00</b>	<b>€</b>

Površina zemljišta = 15.765,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena = 0,20 €/m<sup>2</sup>  
 ili 1,51 kn/m<sup>2</sup>

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Poljoprivredna zemljišta - kat.čest.br. 169/4, 1858/3, 175/2, 176 i 837/2, k.o. Sveti Ilija**

na lokaciji: **Žigrovec i Seketin, HR-42204 TURČIN**  
**Varaždinska županija**

predloženih od : **OPĆINA SVETI ILIJA, Trg Josipa Godrijana 2, Sveti Ilija,**  
**HR-42204 Turčin**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi:

Srednji tečaj HNB-a: 1 € =

<b>7,566130 kn</b>
--------------------

K.O.	ZK.UL.BR.	KAT.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	VRIJEDNOST (kn)	Odnosno prema čl. 38. st. 5. Pravilnika ZAOKRUŽENO (kn)
Sveti Ilija	492	169/4	387,40	2.931,12	<b>2.900,00</b>
		1858/3	545,00	4.123,54	<b>4.100,00</b>
	813	175/2	918,60	6.950,25	<b>7.000,00</b>
		176	918,60	6.950,25	<b>7.000,00</b>
	2329	837/2	383,40	2.900,85	<b>2.900,00</b>
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>3.153,00</b>	<b>23.856,01</b>	<b>23.900,00</b>



odnosno prema suvlasničkim dijelovima:

k.o.		SVETI ILIJA		
suvlasnički omjer		zk.čest.br.	Tržišna vrijednost (TV) u kn iznosi:	Tržišna vrijednost (TV) suvlasničkog dijela u kn iznosi:
6 / 8	169/4	2.900,00	2.175,00	
2 / 8			Suvlasnički dio druge osobe!	
6 / 8	1858/3	4.100,00	3.075,00	
2 / 8			Suvlasnički dio druge osobe!	
6 / 16	175/2	7.000,00	2.625,00	
10 / 16			Suvlasnički dio druge osobe!	
6 / 16	176	7.000,00	2.625,00	
10 / 16			Suvlasnički dio druge osobe!	
6 / 8	837/2	2.900,00	2.175,00	
2 / 8			Suvlasnički dio druge osobe!	
<b>SVEUKUPNO:</b>			<b>23.900,00</b>	<b>12.675,00</b>

**Napomene:**

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

U Čakovcu, 06. travnja 2021. godine.

**ELABORAT IZRADILI:**

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REVStalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MODERNA-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju 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 objiju stranaka.

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

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

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

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

## IZJAVA PROCJENITELJA

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

### IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



# PRILOZI



## Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 23.03.2021. 12:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Broj ZK uložka: 492

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1122/2021

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	169/4	LIVADA POD PESKOM			1937	
2.	1858/3	ŠUMA KOZLOVEC			2725	
		UKUPNO:			4662	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/8 PTIČEK ŠTEFANIJA, OIB: 05124350153, KRUŠLJEVEC, ŽELJEZNIČKA 9	
3.	Suvlasnički dio: 1/8 HRANIĆ VERICA, OIB: 15354100173, SALINOVEC 49	
5.	Suvlasnički dio: 6/8 OPĆINA SVETI ILIJA, OIB: 10443118219, TRG JOSIPA GODRIJANA 2, SVETI ILIJA 42204 TURČIN	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Tereti pod brojem Z.3374/1912. nisu upisani prilikom prijepisa.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2021.

Ne plaća se sudska pristojba iznosa 20,00 Kn sukladno odredbama članka Tar. br. 15. (Napomena), stavka 9. upise u korist Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19). Upisano u Knjizi izvadaka pod brojem 18234/2021

Izdao:

ZK referent:

MARIJA ŠVARC





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 23.03.2021. 12:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Broj ZK uložka: 813

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1122/2021

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	175/2	ORANICA GAJ POD PESKOM	1	229		
2.	176	ORANICA POLJEVEK POD PESKOM		725		
		UKUPNO:	1	954		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/16 PTIČEK ŠTEFANLIJA, OIB: 05124350153, KRUŠLJEVEC, ŽELJEZNIČKA 9	
4.	Suvlasnički dio: 1/16 HRANIĆ VERICA, OIB: 15354100173, SALINOVEC 49	
6.	Suvlasnički dio: 8/16 ERŠEG DRAŽEN, OIB: 88036409552, ŽIGROVEC, BANA JELAČIĆA 11	
7.	Suvlasnički dio: 6/16 OPĆINA SVETI ILIJA, OIB: 10443118219, TRG JOSIPA GODRIJANA 2, SVETI ILIJA 42204 TURČIN	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2021.

Ne plaća se sudska pristojba iznosa 20,00 Kn sukladno odredbama članka Tar. br. 15. (Napomena), stavka 9. upise u korist Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19). Upisano u Knjizi izvadaka pod brojem 18232/2021

Izdao:

ZK referent:

MARIJA ŠVARC





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 23.03.2021. 12:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Broj ZK uložka: 2329

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5243/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	837/2	ORANICA PREČNICA U DOLICAH		533		
		UKUPNO:		533		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/8 PTIČEK ŠTEFANIJA, OIB: 05124350153, KRUŠLJEVEC, ŽELJEZNIČKA 9	
3.	Suvlasnički dio: 1/8 HRANIĆ VERICA, OIB: 15354100173, SALINOVEC 49	
5.	Suvlasnički dio: 6/8 OPĆINA SVETI ILIJA, OIB: 10443118219, TRG JOSIPA GODRIJANA 2, SVETI ILIJA 42204 TURČIN	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2021.

Ne plaća se sudska pristojba iznosa 20,00 Kn sukladno odredbama članka Tar. br. 15. (Napomena), stavka 9. upise u korist Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19). Upisano u Knjizi izvadaka pod brojem 18231/2021

Izdao:

ZK referent:  
MARIJA ŠVARC



## Izvod iz katastarskog plana



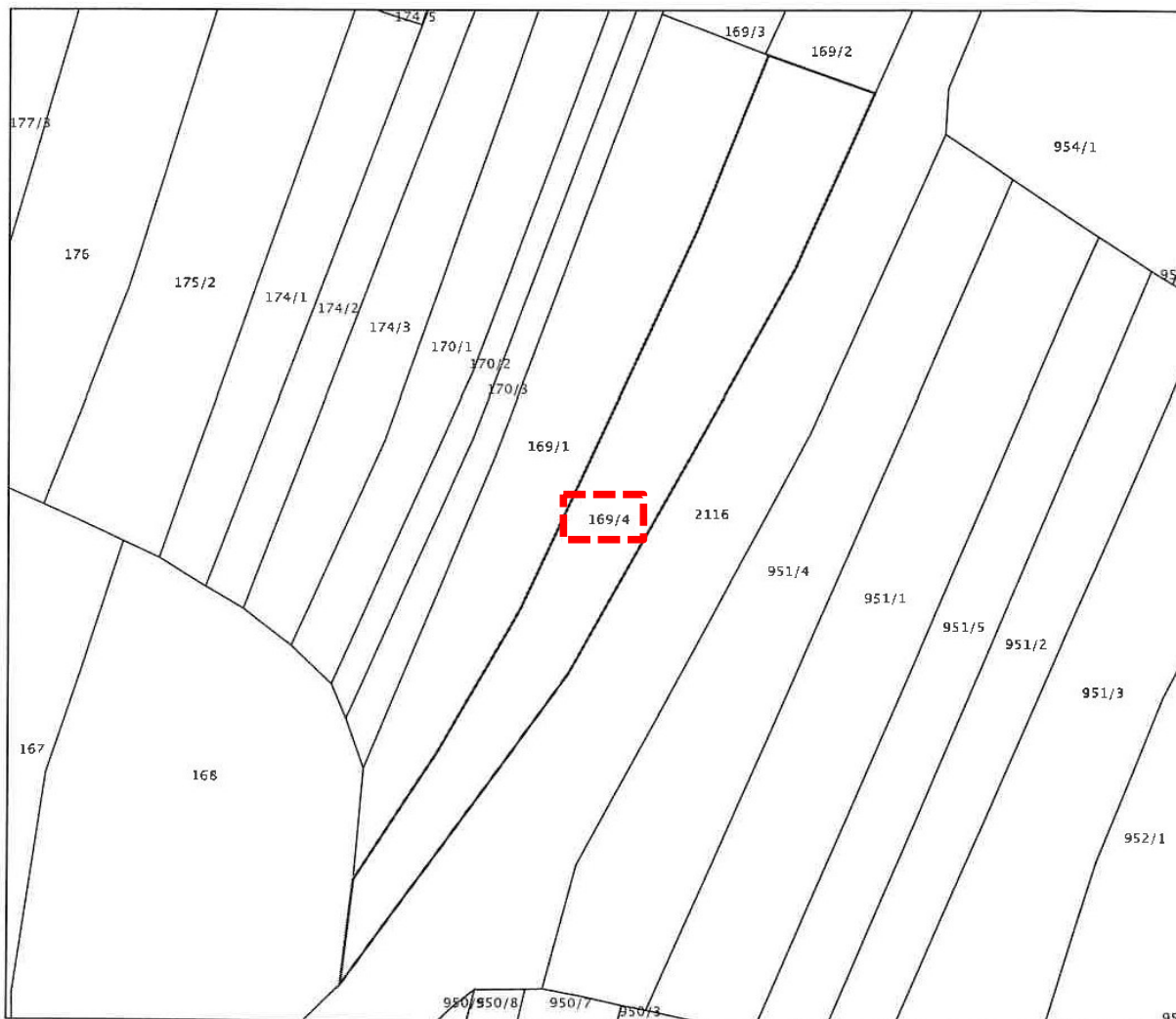
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

K.o. SVETI ILIJA  
k.č.br.: 169/4

KLASA: 935-06/21-01/244  
URBROJ: 541-16-02/6-21-5  
VARAŽDIN, 23.03.2021.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Stjepan Matijašec  
ovlašteni geodetski referent

	<b>Naziv izdatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	23.03.2021 12:48	<b>Serijski broj certifikata</b>	207475706868223670508056203319905298925
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
<b>Napomene</b>				





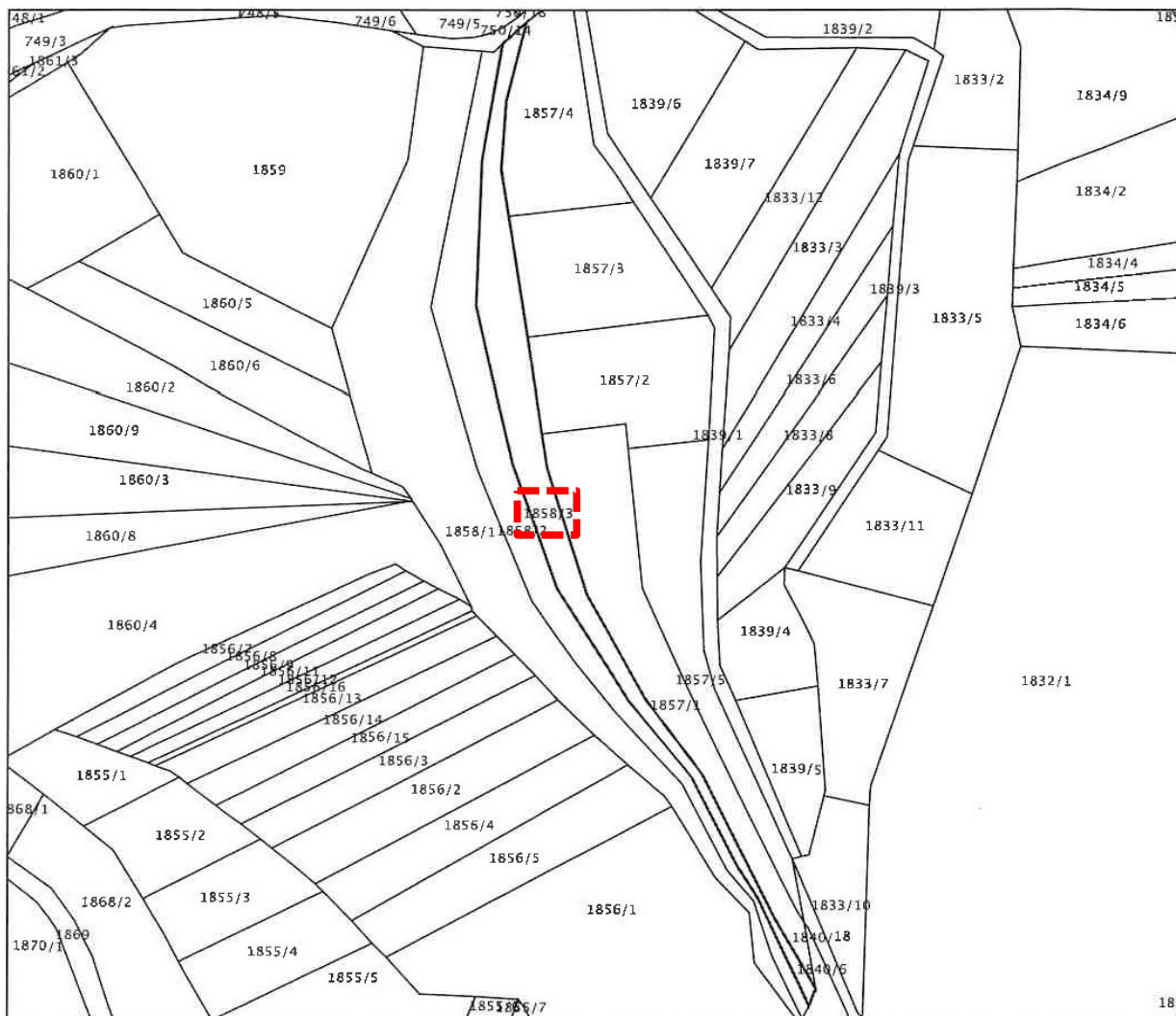
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

K.o. SVETI ILIJA  
k.č.br.: 1858/3

KLASA: 935-06/21-01/244  
URBROJ: 541-16-02/6-21-6  
VARAŽDIN, 23.03.2021.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Stjepan Matijašec  
ovlaštenu geodetski referent

	<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	23.03.2021 12:48	<b>Serijski broj certifikata</b>	207475706868223670508056203319905298925
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
	<b>Napomene</b>			





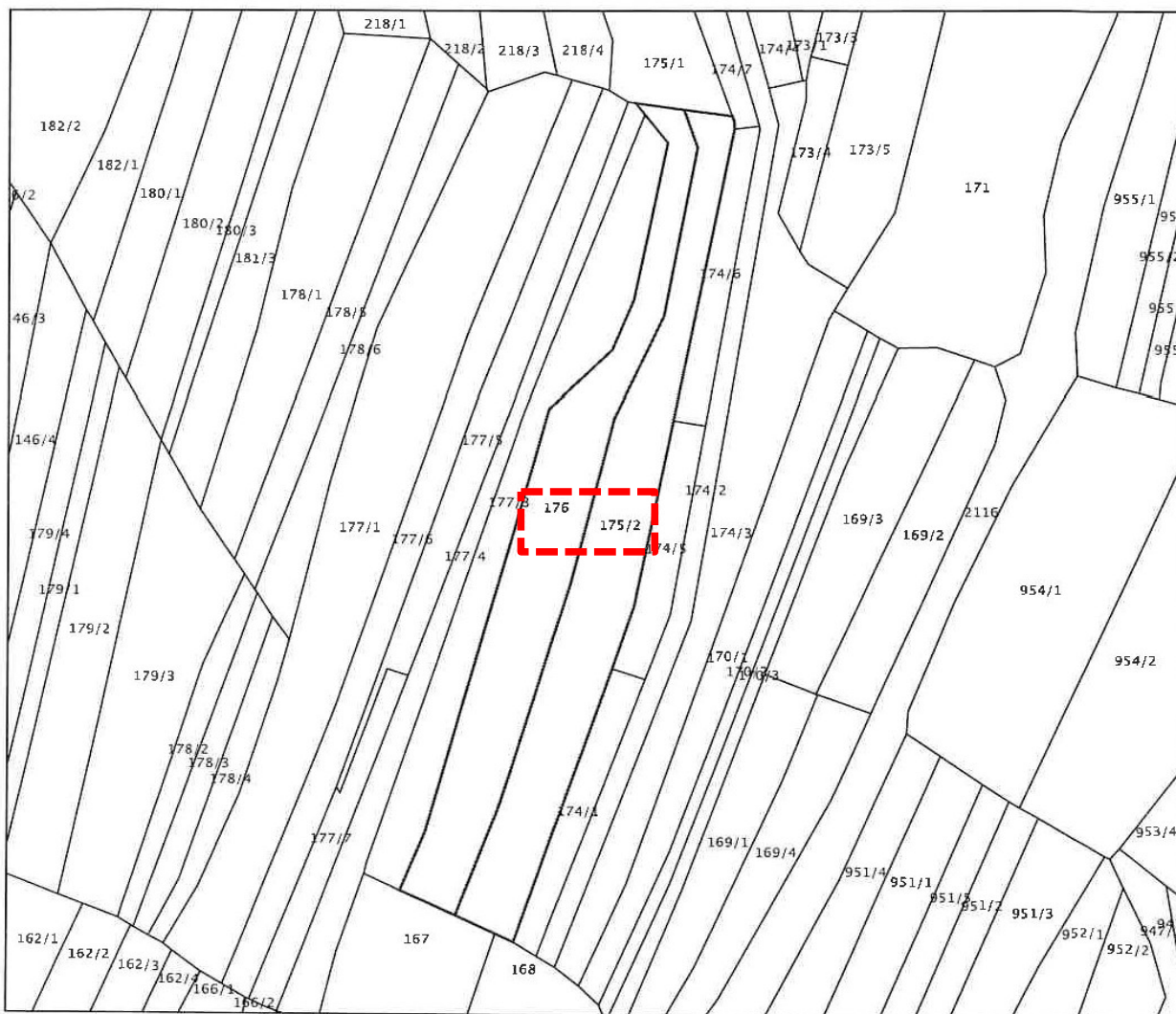
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

K.o. SVETI ILIJA  
k.č.br.: 175/2, 176

KLASA: 935-06/21-01/244  
URBROJ: 541-16-02/6-21-4  
VARAŽDIN, 23.03.2021.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880



Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Stjepan Matijašec  
ovlašteni geodetski referent

	<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	23.03.2021 12:48	<b>Serijski broj certifikata</b>	207475706866223670508056203319905298925
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
				Z1263477456408223
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
	<b>Napomene</b>	-		



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

K.o. SVETI ILIJA  
k.č.br.: 837/2

KLASA: 935-06/21-01/244  
URBROJ: 541-16-02/6-21-3  
VARAŽDIN, 23.03.2021.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



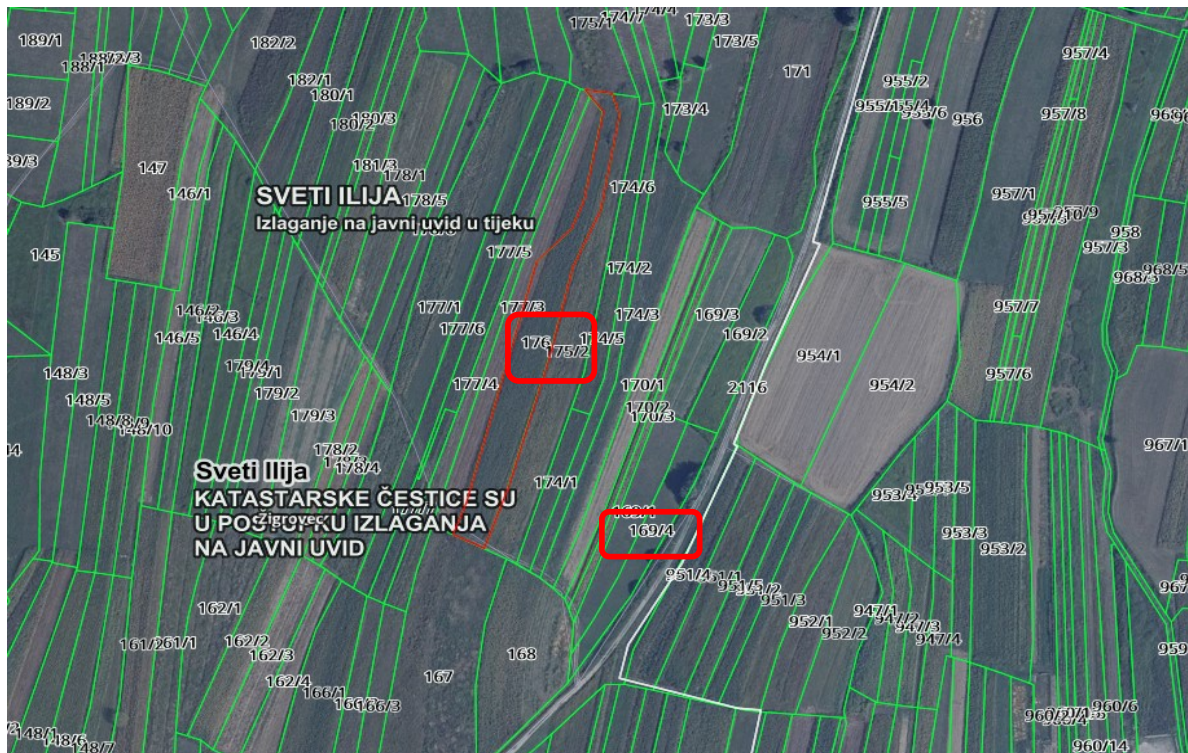
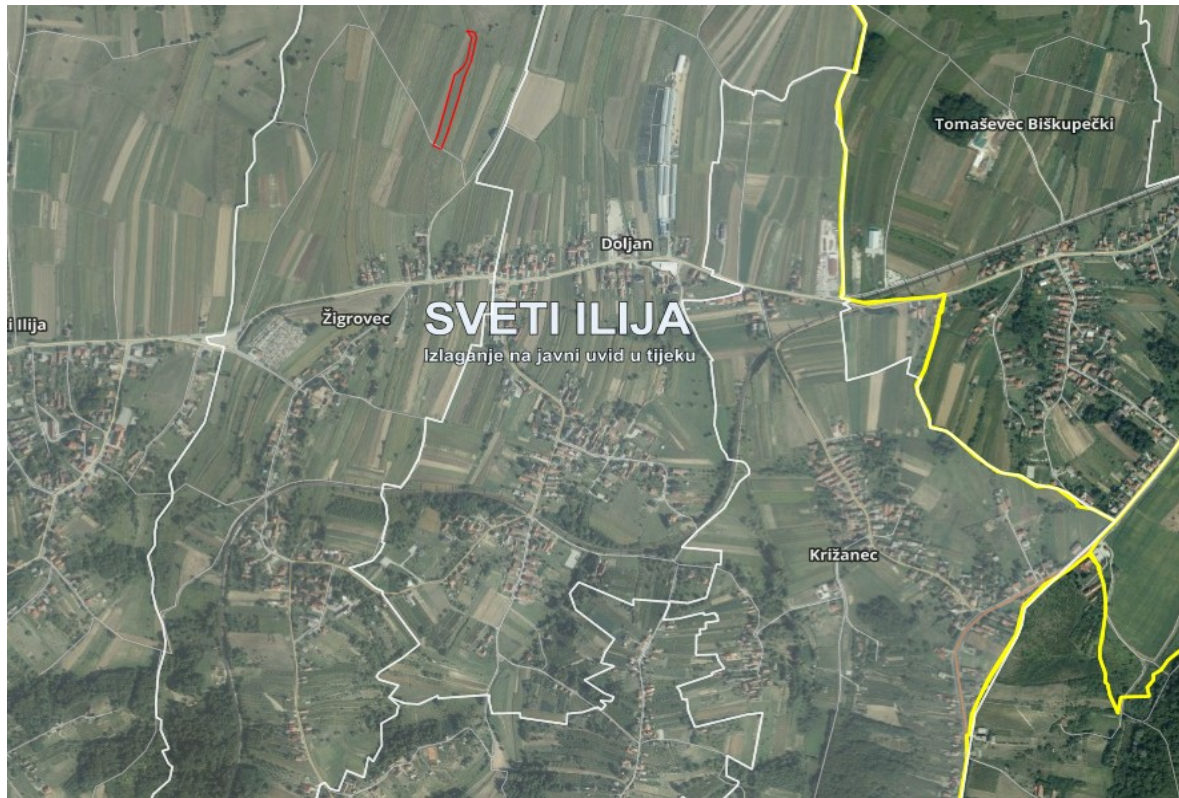
Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Stjepan Matijašec  
ovlaštenu geodetski referent

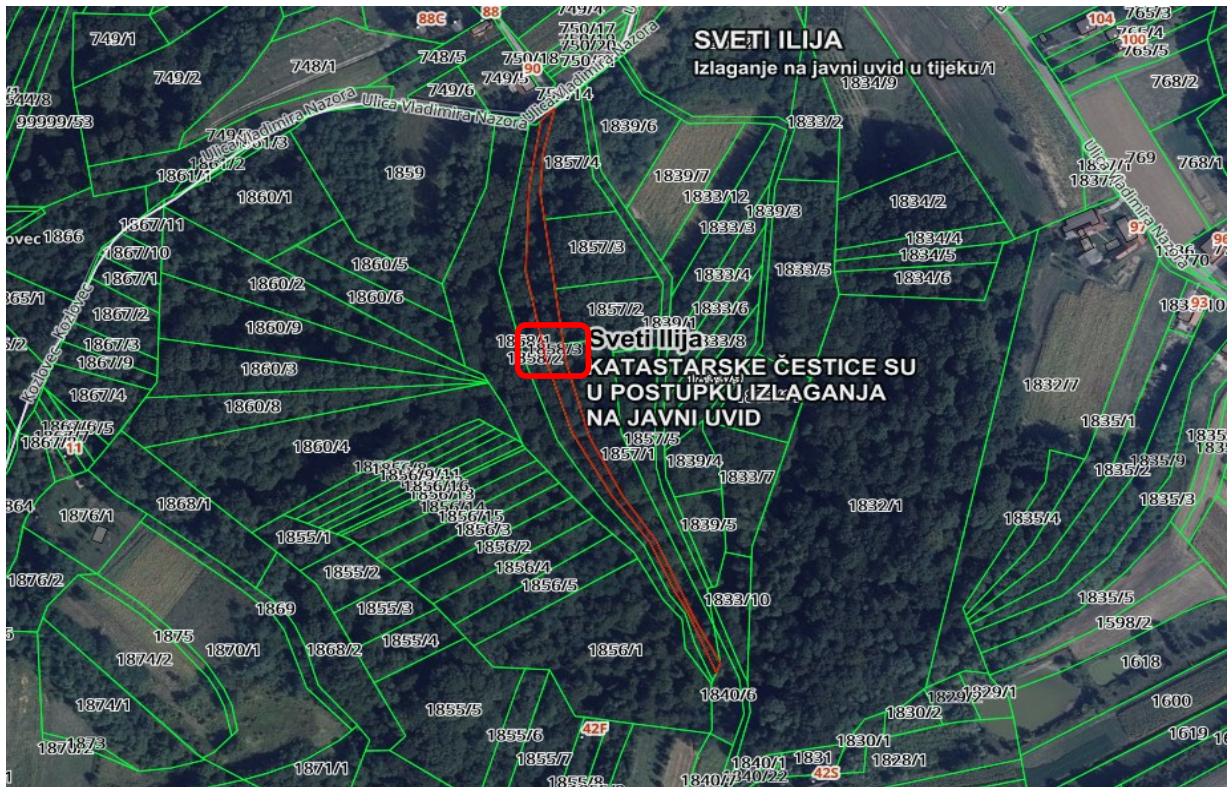
	<b>Naziv izdatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	23.03.2021 12:48	<b>Serijski broj certifikata</b>	207475706868223670508056203319905298925
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
<b>Napomene</b>				



Geoportal DGU











## Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

KLASA: 935-07/21-01/203  
URBROJ: 541-16-02/10-21-2  
VARAŽDIN, 23.03.2021

## IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETI ILIJA (Mbr. 331082)

Posjedovni list: 133

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	PTIČEK ŠTEFANIJA R. ERŠEG, KRUŠLJEVEC, ŽELJEZNIČKA 9	05124350153
2/4	ERŠEG ĐURO STJEPANOV, DOLJAN, IVE LOLE RIBARA 8	
1/4	HRANIĆ VERICA R. ERŠEG, SALINOVEC 49, 42240 IVANEC	

## 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
		169/4	POD PESKOM LIVADA	1937 1937	7		
		175/2	POD PESKOM ORANICA	4593 4593	7		
		829/2	DOLJAN DVORIŠTE	306 306	4		
		837/2	DOLICA ORANICA	1917 1917	7		
		1858/3	KOZLOVEC ŠUMA	2725 2725	7		
Ukupna površina katastarskih čestica				11478			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16).

Službena osoba: Ivančica Friščić  
ovlaštena katastarska referentica

1

	<b>Naziv izdavaljela dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavaljela certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	23.03.2021 09:38	<b>Serijski broj certifikata</b>	297171126063200778477437232612071909871
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
	<b>Napomene</b>	-		



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

KLASA: 935-07/21-01/203  
URBROJ: 541-16-02/10-21-3  
VARAŽDIN, 23.03.2021

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETI ILIJA (Mbr. 331082)

Posjedovni list: 1273

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ERŠEG AUGUST IVANOV, ŽIGROVEC, VLADIMIRA NAZORA 22	92303374138

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
		176	POD PESKOM	4593	7		
			ORANICA	4593			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>4593</b>			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Oslobodeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16).

Službena osoba: Ivančica Friščić  
ovlaštena katastarska referentica

	<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	23.03.2021 09:38	<b>Serijski broj certifikata</b>	297171126063200778477437232612071909871
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
			Z126390316903320c	
<p>Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.</p>				
<b>Napomene</b> -				



## Javna prometna površina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 24.03.2021. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Broj ZK uložka: 4310

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1355/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjeba
			jutro	čhv	m2	
1.	4/2	PUT OBREŠ			140	Pripis iz uložka 4063
2.	58/1	PAŠNJAK I GRABA		25		Pripis iz uložka 4063
3.	81/4	GRABA U OBREŠU		43		Pripis iz uložka 4063
4.	81/10	PUT U OBREŠU		133		Pripis iz uložka 4063
5.	267/7	PUT BREZJE PRI ČRETU		482		Pripis iz uložka 4063
6.	268/23	ŠIKARA SEČA PRI ČRETU		81		Pripis iz uložka 4063
7.	279/36	BUNAR U ČRETU		13		Pripis iz uložka 4063
8.	279/73	PUT		783		Pripis iz uložka 4063
9.	280/1	ZDENAC		10		Pripis iz uložka 4063
10.	280/13	PUT		391		Pripis iz uložka 4063
11.	358/3	CESTA			262	Pripis iz uložka 4063
12.	491/2	PUT		68		Pripis iz uložka 4063
13.	499/3	PUT			240	Pripis iz uložka 4063
14.	582	PUT U PRESBURGU			140	Pripis iz uložka 4063
15.	586/2	PUT U PRESBURGU			280	Pripis iz uložka 4063
16.	750/10	PUT			245	Pripis iz uložka 4063

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.03.2021. 10:03:24

Stranica: 1



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4310

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
17.	750/14	PUT			308 308	
18.	750/18	PUT U ŽIGROVCU			378	Pripis iz uložka 4063
19.	864/3	PUT		68		Pripis iz uložka 4063
20.	991/1	RASPELO U GAJEVCU		2		Pripis iz uložka 4063
21.	991/4	PUT U GAJEVCU		25		Pripis iz uložka 4063
22.	991/12	ZDENAC U GAJEVCU		24		Pripis iz uložka 4063
23.	1036/19	PUT U GAJEVCU		282		Pripis iz uložka 4063
24.	1086/3	JARAK U GALJEVCU		198		Pripis iz uložka 4063
25.	1086/4	JARAK		65		Pripis iz uložka 4063
26.	1086/58	PUT U GAJEVCU		24		Pripis iz uložka 4063
27.	1086/61	U GAJEVCU PUT			80 80	
28.	1431/15	SEPSKI VRH PUT			61 61	
29.	1464/3	PUT U SEPSKOM VRHU		139		Pripis iz uložka 4063
30.	1696/5	NAPOJILIŠTE		59		Pripis iz uložka 4063
31.	1696/6	PUT		362		Pripis iz uložka 4063
32.	1839/1	PUT		346		Pripis iz uložka 4063
33.	1840/18	PUT		1038		Pripis iz uložka 4063
34.	1841/22	PUT		57		Pripis iz uložka 4063
35.	1849/24	PUT		432		Pripis iz uložka 4063
36.	1861/2	PUT		62		Pripis iz uložka 4063

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.03.2021. 10:05:01

Stranica: 2

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4310

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
57.	2098	PUT U SEKETINSKI BREGI		41		Pripis iz uložka 4063
58.	2099	PUT U SEKETINSKI BREGI		171		Pripis iz uložka 4063
59.	2100	PUT U SEKETINSKI BREGI		135		Pripis iz uložka 4063
60.	2101	PUT U SEKETINSKI BREGI		881		Pripis iz uložka 4063
61.	2103	PUT U GAJSKI VRH		281		Pripis iz uložka 4063
62.	2104/1	U GAJSKI VRH PUT			211 211	
63.	2104/3	PUT U GAJSKI VRH		926		Pripis iz uložka 4063
64.	2106/1	U LUŽANU POLJSKI PUT			3173 3173	
65.	2107	PUT U GAJSKOM VRHU		171		Pripis iz uložka 4063
66.	2108	PUT U GAJSKOM VRHU		185		Pripis iz uložka 4063
67.	2110/3	PUT U SEPSKOM VRHU		320		Pripis iz uložka 4063
68.	2115	PUT VARAŽDIN	1	383		Pripis iz uložka 4063
69.	2116	PUT POD DOLJANOM	2	679		Pripis iz uložka 4063
70.	2117/1	PUT			1628	Pripis iz uložka 4063
71.	2117/2	PUT			210	Pripis iz uložka 4063
72.	2117/3	PUT			75	Pripis iz uložka 4063
73.	2118	PUT POD PESKOM		217		Pripis iz uložka 4063
74.	2119	PUT PRI ČRETU	2	769		Pripis iz uložka 4063
75.	2120	PUT POD TOPOLJEM		346		Pripis iz uložka 4063
76.	2122	PUT U OBREŽU		253		Pripis iz uložka 4063
77.	2125	PUT U OBREŽU		31		Pripis iz uložka

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

25.03.2021. 10:03:25

Stranica: 4

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 4310

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.10.2017.g. pod brojem Z-13399/2017	
14.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE BROJ KLASA: UP/I-612-08/08-06/0484 20.11.2008, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE BROJ KLASA: UP/I-612-08/08-06/0484 12.04.2017, ZABILJEŽBA PROSTORNIH MEĐA KULTURNOG DOBRA ČKBR. 2126 i ČKBR. 2131.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 16.02.2005. Z-585/05  Temeljem uknjižbenog očitovanja od 13.09.2004.uknjižuje se nepravilna služnost postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije na čest. 2122, 2139, 2126, 2127, 2130, 2145, 2140, 2148, 2136, 2133, 2134/1, 2134/3, 2135, 2142, 2112/3, 2138, 2104/1, 2101, 2104/3, 2097, 2095, 2096, 1086/3, 2091, 2089, 2088, 2087, 2086, 2085, 2083, 2081/1, 2110/3 upisane u A za korist: <b>TERMOPLIN D.D., VARAŽDIN, VJEKOSLAVA ŠPINČIĆA 78</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.03.2021.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 24.03.2021. 23:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331082, SVETI ILLJA

Broj ZK uložka: 4329

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12556/2017

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2102/2	JAVNA CESTA LC25121-ULICA VLADIMIRA NAZORA LOKALNA CESTA			1820 1820	
2.	2102/3	JAVNA CESTA LC25121-ULICA VLADIMIRA NAZORA LOKALNA CESTA			3319 3319	
3.	2112/1	JAVNA CESTA LC25121-RADNIČKA ULICA LOKALNA CESTA			5664 5664	
4.	2143/2	JAVNA CESTA LC25121-ULICA IVE LOLE RIBARA LOKALNA CESTA			2141 2141	
5.	2143/4	JAVNA CESTA LC25121-ULICA AUGUSTA ŠENOJE LOKALNA CESTA			1102 1102	
		UKUPNO:			14046	

## B

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 - upravlja ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, OIB: 74640705361, VARAŽDIN, LJUDEVITA GAJA 4	

## C

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 29.02.2016.g. pod brojem Z-2785/2016 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST Primljeno: 16.02.2005. Z-585/05 Temeljem uknjižbenog očitovanja od 13.09.2004.uknjižuje se nepravilna služnost postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije na čest. 2121/1,2124, 2132, 2102, 2143/2, 2081/4, 2110/1 upisane u A za korist:		