

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:	Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 1865, k.o. Sveta Marija)
Lokacija:	Dravska ulica bb, HR-40326 Sveta Marija Međimurska županija
Naručitelj:	MDT d.o.o. u stečaju Gospodarska zona Buzovica bb, HR-40326 Sveta Marija OIB: 14486905950 Međimurska županija
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku
Broj elaborata:	184/26

Čakovec, svibanj 2026.

SADRŽAJ

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

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

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI



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

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

Zagreb, 23. siječnja 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

Ratko Matotek iz Čakovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe MEDIMURJE-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: 514-03-03-02/05-24-07 od 25. ožujka 2024. i za Vjerana Mesarića iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu



514|UPI710032401734|7

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

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

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

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

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

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



DOSTAVITI:

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



514|UP1710032401734|7



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

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

Zagreb, 3. veljače 2025.

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

R J E Š E N J E

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI710032401669|6

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani 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
Danir Habijan

DOSTAVITI:

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



514UPI710032401669|6



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

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

Zagreb, 3. veljače 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI710032401623|5

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani 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.



DOSTAVITI:

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



514|UP1710032401623|5



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

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

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **MDT d.o.o. u stečaju**
Nekretnina: **Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 1865, k.o. Sveta Marija)**
Lokacija: **Dravska ulica bb, HR-40326 Sveta Marija**
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 energetske učinkovitosti (NN br. 155/25)
- Zakon o energetske 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 indeksima cijena stambenih objekata (ICSO) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2025.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 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 nekretnine**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

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

Datum očevida: **20.05.2026.**

Dan kakvoće: **20.05.2026.**

Dan vrednovanja: **20.05.2026.**

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

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Prelog

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA				
	k.o. Sveta Marija		k.o. Sveta Marija				
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina			zk.ul.br.
				jutro	čhv	m2	
1.	1865	10.099	5449/8	1	1.208		5874
SVEUKUPNO :		10.099	m2	1	1.208		
			SVEUKUPNO:			10.099	m2

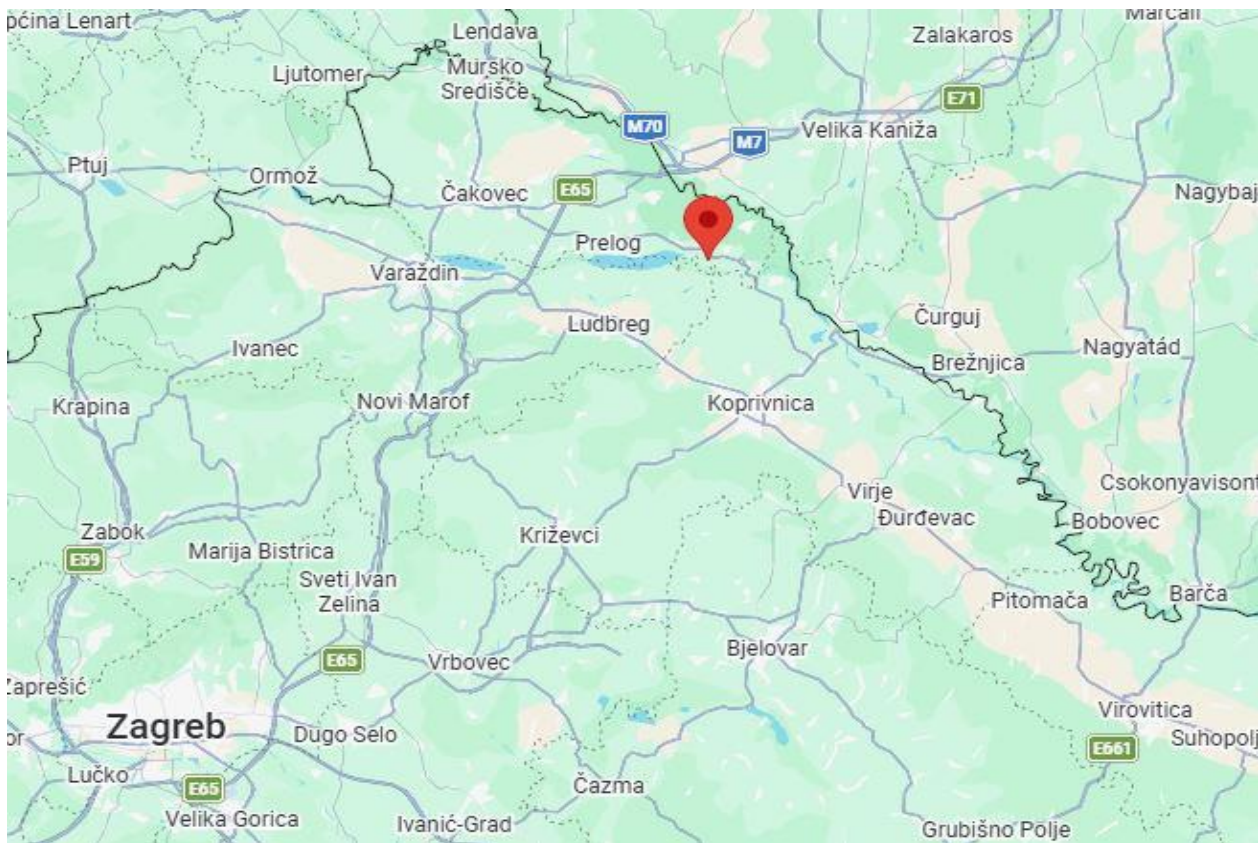
Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	5874	Ima!	MDT.d.o.o., SVETA MARIJA, GOSPODARSKA ZONA BUZOVICA bb (1/1)

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.

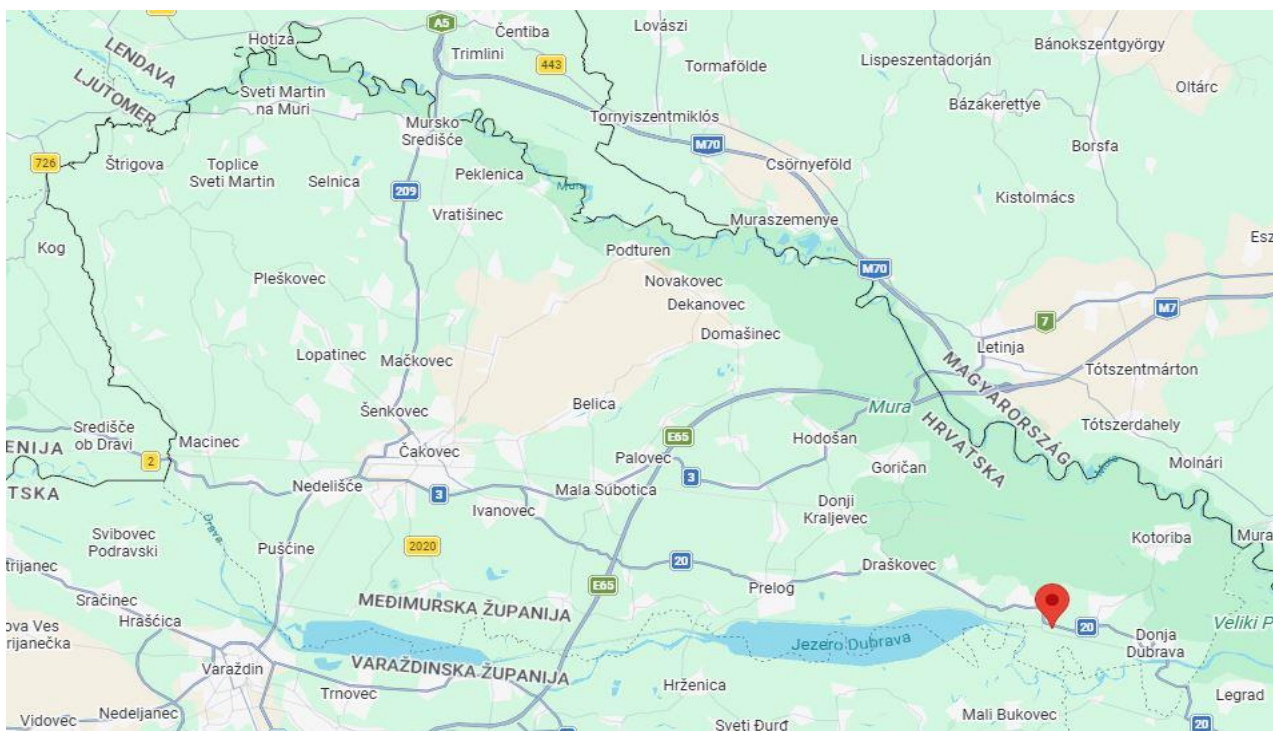
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: *Google maps*

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: *Google maps*

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Sveta Marija (Izvor: [https://hr.wikipedia.org/wiki/Sveta_Marija_\(op%C4%87ina\)\)](https://hr.wikipedia.org/wiki/Sveta_Marija_(op%C4%87ina))))



Sveta Marija (mađarski: Muraszentmária) općina je u Hrvatskoj. Općina Sveta Marija smještena je u istočnom, nizinskom dijelu Međimurske županije. U sastavu općine dva su naselja (stanje 2006.): Donji Mihaljevec i Sveta Marija.

Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2021. godine, u općini Sveta Marija živi 1.990 stanovnika, raspoređenih u 2 naselja: Sveta Marija – 1.374 stanovnika, Donji Mihaljevec – 616 stanovnika.



Sveta Marija	
 grb	
Država	 Hrvatska
Županija	 Međimurska
Načelnik	Đurđica Slamek
Naselja	2 općinska naselja
Površina	23 km ² ^[1]
Površina središta	14,1 km ²
Koordinate	 46°19'55"N 16°44'42"E
Stanovništvo (2021.)	
Ukupno	1990 ^[2]
– gustoća	87 st./km ²
Urbano	1374
– gustoća	97 st./km ²
Odredišna pošta	40320 Donji Kraljevec ^[3]
Stranica	svetamarija.hr 

Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalaze na lokaciji: Dravska ulica bb, HR-40326 Sveta Marija
Međimurska županija

Okolne nekretnine su većinom poslovne zgrade te neizgrađena i poljoprivredna zemljišta. U blizini u naselju se nalaze svi ostali sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Javna komunalna infrastruktura

Na javnoj površini je izvedena sljedeća komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- telefon
- plin

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka na dijelu nekretnine koji je predmet vrednovanja.

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.

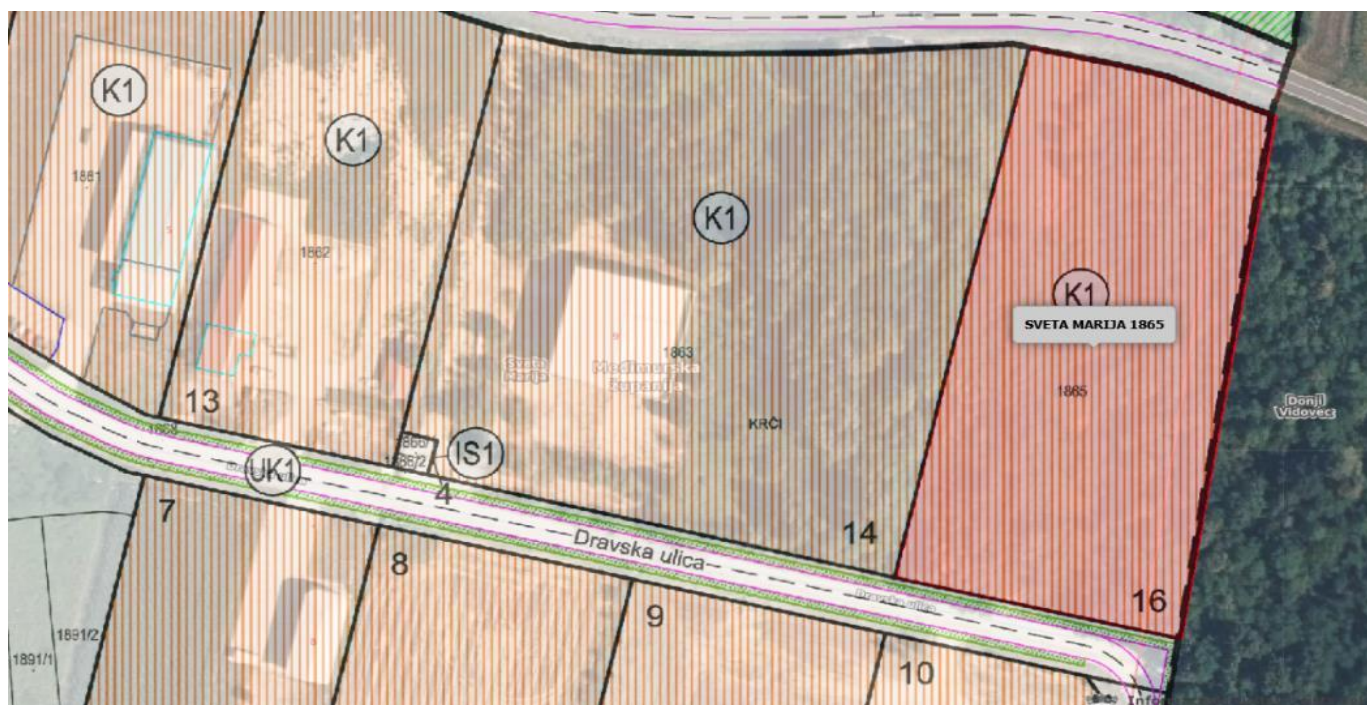
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

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 važećim II. Izmjenama i dopunama Detaljnog plana uređenja Gospodarske zone "Buzovica" na području naselja Sveta Marija ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 1/05, 11/05, 21/08 i 13/21) procjenjivana parcela se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja i to u zoni proizvodne i/ili poslovne - uslužne ili trgovačke namjene, oznake K1.
Pristup na javnu površinu:	Neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 886, k.o. Sveta Marija - državna cesta u vlasništvu RH (1/1) i na kat.čest.br. 1868, k.o. Sveta Marija - cesta u vlasništvu Općine Sveta Marija (1/1).
Ostalo:	Predmetna čestica je pravilnog oblika, a teren je neravan, u depresiji u odnosu na spomenute prometnice. U zemljišnoj knjizi i katastru vodi se kao oranica, dok u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište, zarašteno samoniklim drvećem i
Cjenovni blok:	Sveta Marija - gospodarsko 1
Kis (uzor čestica):	-
Akt za gradnju:	Nije predložen Prije građenja potrebno je raščišćavanje parcele i zbrinjavanje drvene mase, sanacija depresije i nasipavanje zemljišta s kvalitetnim materijalom.
Ostalo:	
Posebna pretpostavka:	Nema.

Izvod iz prostornog plana



GRAĐEVNA ČESTICA PROIZVODNE I/ILI
POSLOVNE - USLUŽNE ILI TRGOVAČKE NAMJENE

ŽUPANIJA: MEDIMURSKA ŽUPANIJA		OPĆINA: SVETA Marija	
NAZIV DETALJNOG PLANA: II. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA GOSPODARSKOJE ZONE "BUZOVIĆA" NA PODRUČJU NASELJA SVETA Marija ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 1/05, 11/05, 21/08)			
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: DETALJNA NAMJENA POVRŠINA			
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.		MJEŠTO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:2000	
ODLUKA O IZRADI I DETALJNOG PLANA UREĐENJA: "SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKOJE ŽUPANIJE" BR. 15/20		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DODANOŠENJU PLANA: "SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKOJE ŽUPANIJE" BR. 13/21	
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "MEDIMURJE" OD 19.04.2021.		JAVNI UVID ODRŽAN: OD 26.04.2021. DO 10.05.2021.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: 		ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: pročelnica: Ivanika Herc-Kaser, dipl.inf.	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec		I. G. Kovačić 10, Čakovec; tel. 040/373 400	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN: 		ODGOVORNI VODITELJ: 	
direktor: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.		ovlaštena arhitektica urbanistika: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	
BROJ PLANA: DPU - 08/2020		DATUM: 08/2021	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Makovec, dipl.ing.arh. 2. B. Perhoć, dipl.ing.arh. 3. I. Perhoć, mag.ing.arh.		4. B. Balent, struč.spec.ing.aedif. 5. N. Kerovec, baoc.ing.evot.sust. 6. M. Bakač, dipl.oec.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA: 		PREDSEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: 	
ISTOVJETNOST S IZVORNOM OVIJERAVANJE: 		PEČAT: 	

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

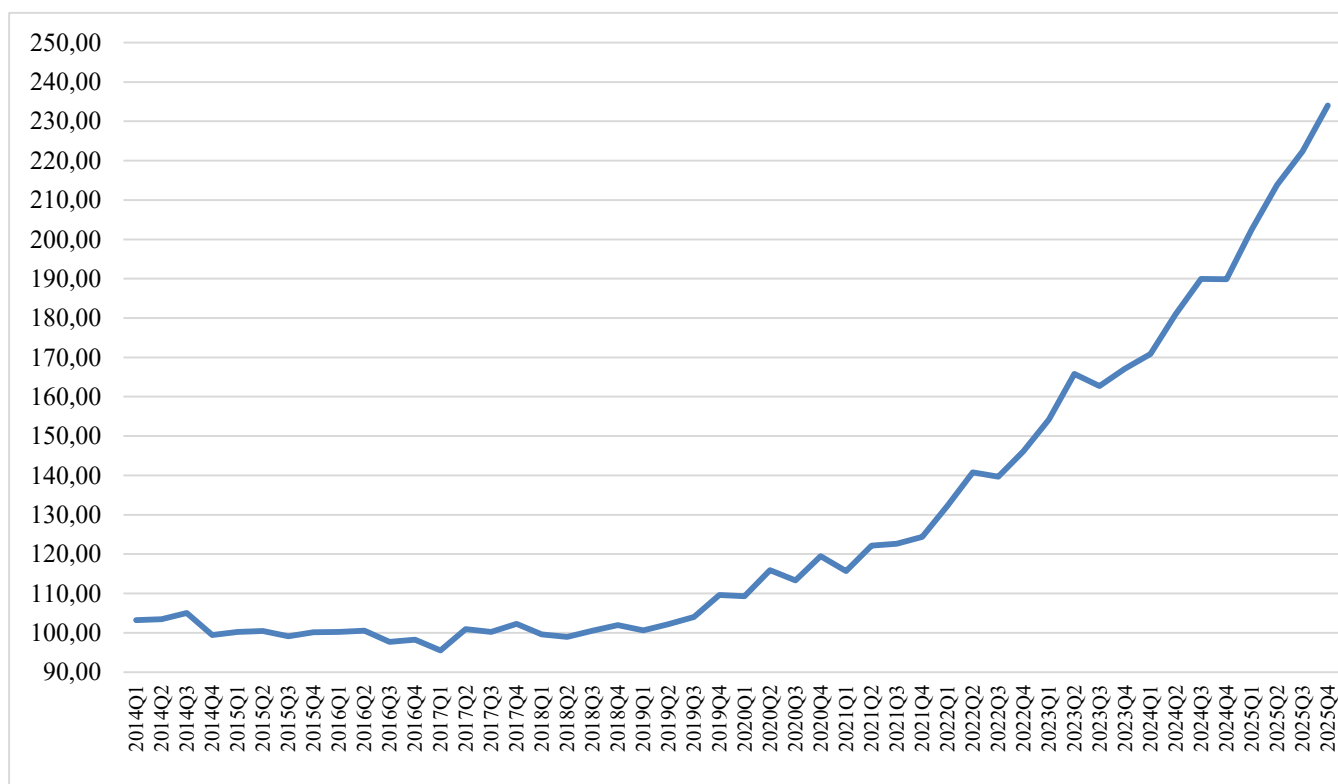
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

<div>  150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

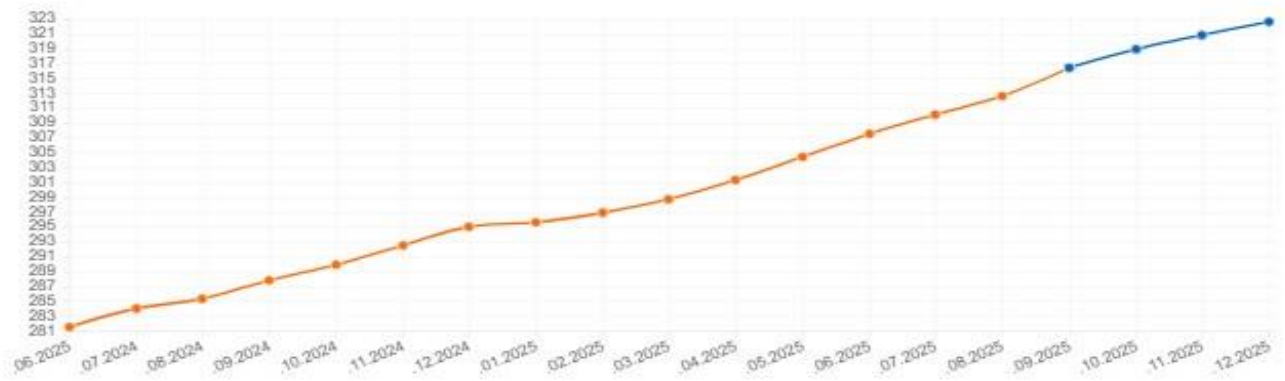
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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

BN Index

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



BN indeks 09/2025

316,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,21%

Promjena u odnosu na godinu dana

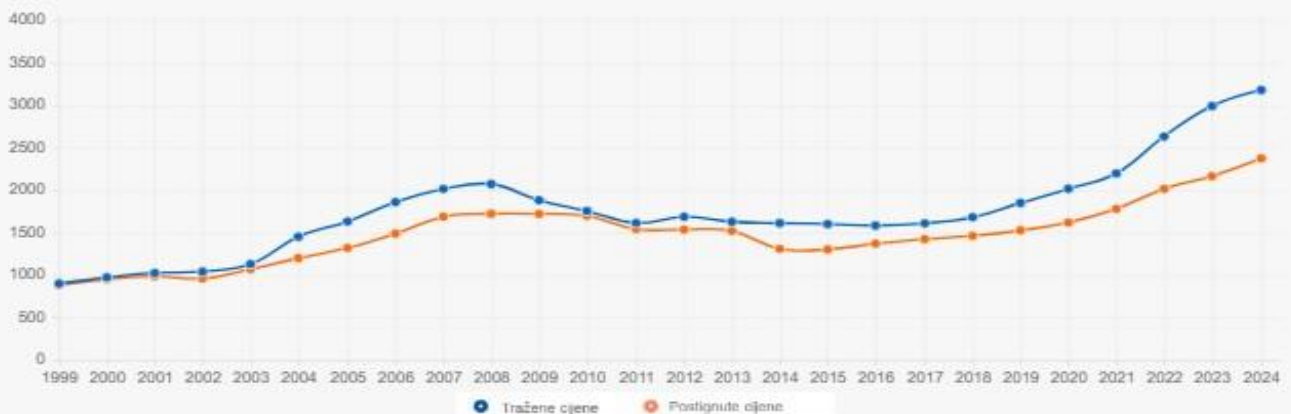
9,92%

U odnosu na početak godine

7,67%

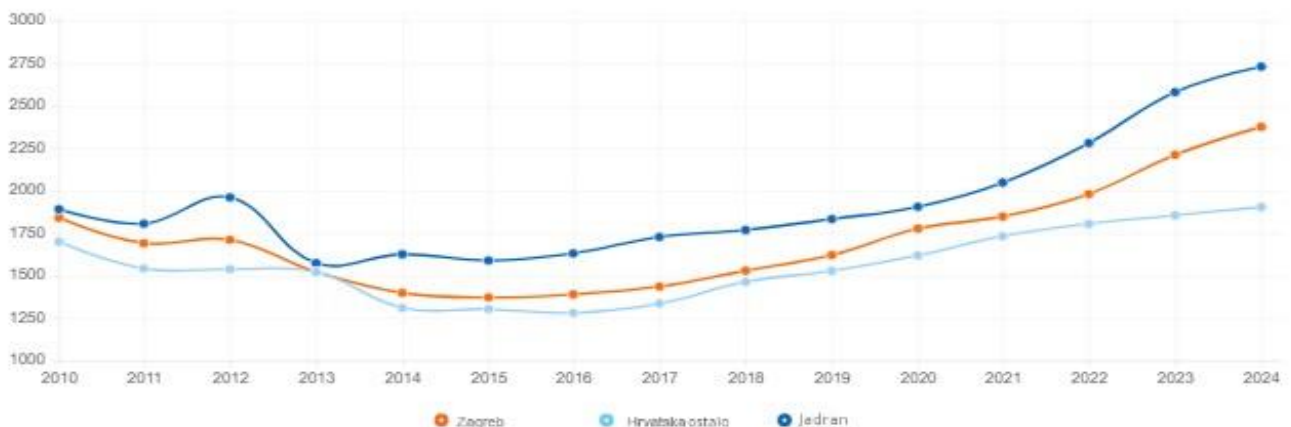
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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

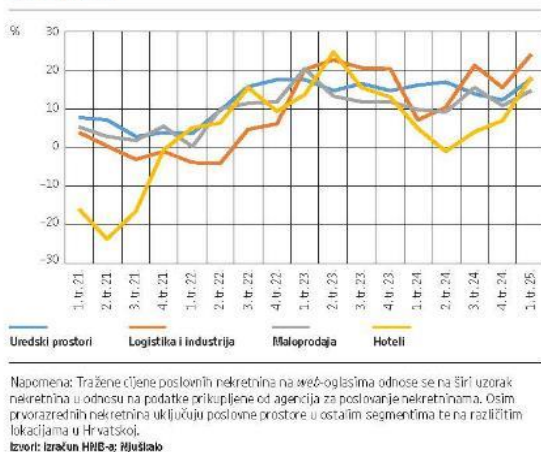


B.2. Tržište poslovnih nekretnina

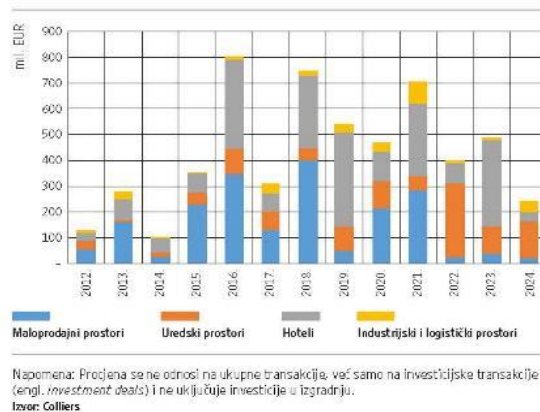
Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora te u segmentu hotelskog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

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

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



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

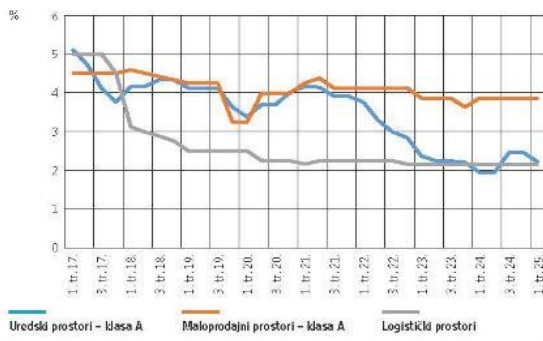


Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora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

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

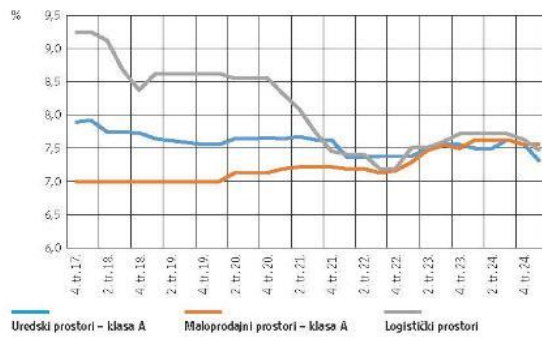
godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

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



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

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



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

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

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

B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

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

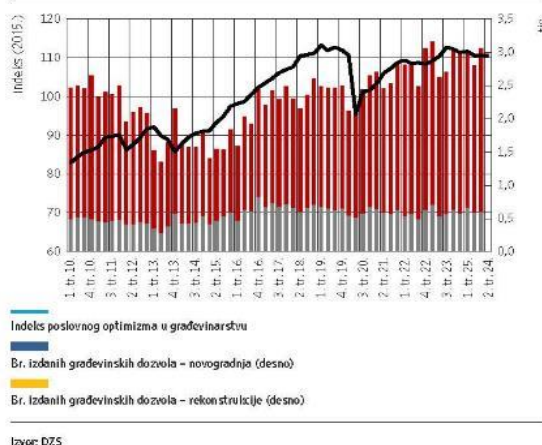
Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih

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

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



Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti



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

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

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska	
Grad/Općina:	Sveta Marija	
Naselje:	Sveta Marija	
Razvojna skupina:	5. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	101,481	
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište	
Broj ponuda:		
- za grad/općinu:	2	Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za naselje:	1	
Prosječna cijena ponuda:		Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	10 €/m2	
- za naselje:	15 €/m2	
Približna vrijednost:	- €/m2 P	Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za 2022=	0	
naselje u posljednje 4 2023=	0	
godine: 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 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	15.04.2026.	31.10.2025.	13.03.2024.	22.07.2025.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Mursko Središće	Mursko Središće	Strahoninec	Dunjkovec
	kat.čest.br.			
	692/7	5791/12	316/119	1006
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	52.500,00	62.500,00	53.560,00	40.000,00
Površina (m2)	5.737,00	7.968,00	5.356,00	4.957,00
Cijena (€/m2)	9,15	7,84	10,00	8,07

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	15.04.2026.	31.10.2025.	13.03.2024.	22.07.2025.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.			
		Mursko Središće	Mursko Središće	Strahoninec	Dunjkovec
		kat.čest.br.			
		692/7	5791/12	316/119	1006
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	52.500,00	62.500,00	53.560,00	40.000,00
	Površina (m2)	5.737,00	7.968,00	5.356,00	4.957,00
	Cijena (€/m2)	9,15	7,84	10,00	8,07
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)	9,15	7,84	10,00	8,07
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		21,60%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	234,02	234,02	170,84	222,36
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	234,02			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,37	1,05
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	9,15	7,84	13,70	8,47
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	"Grubo čišćenje" - previsoka cijena, ne zadovoljava statistička obrada dobivenih rezultata	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%		0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%		0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%		0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%		0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%		0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%		0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%		0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%		0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%		0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		9,15	7,84		8,47

Srednja vrijednost (€/m2)	8,49
---------------------------	------

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,68	-0,63	---	0,00
Relativno odstupanje od medijana	8,03%	-7,44%		0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,68	0,63		0,00
Kvadrat odstupanja	0,46	0,40		0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo		prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo		prihvatljivo
Medijan	8,47			
Standardna devijacija	0,54			
Dvostruka standardna devijacija	1,07			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,44			

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

odabrano: **8,50** €/m²

Kat.čest.br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
1865	10.099,00	8,50	1,00	1,00	85.841,50	I
UKUPNO:					85.841,50	
					8,50	€/m²

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 postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

6.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

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

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

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

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

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

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

6.3. Vanjsko uređenje

Vanjsko uređenje nije predmet vrednovanja.

$$Vu = \boxed{0,00} \text{ €}$$

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$$Ut = \boxed{0,00} \text{ €}$$

- REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	85.841,50	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		85.841,50	€

Površina zemljišta = 10.099,00 m²

Jedinična cijena = 8,50 €/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 1865, k.o. Sveta Marija)**

na lokaciji: **Dravska ulica bb, HR-40326 Sveta Marija**

predloženih od: **MDT d.o.o. u stečaju**

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) iznosi:

k.o.	Sveta Marija		
kat.čest.br.	zk.čest.br.	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine ZAOKRUŽENO (€)
1865	5449/8	85.841,50	85.800,00
SVEUKUPNO:			85.800,00

Napomene:

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

U Čakovcu, 20. svibnja 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-INVEST d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljanje uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanje uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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



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



P R I L O Z I



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
 Stanje na dan: 19.05.2026. 11:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303259, SVETA Marija

Broj ZK uložka: 5874

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1406/2026

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5449/8	ORANICA	1	1208		
		UKUPNO:	1	1208		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MDT D.O.O., SVETA Marija, GOSPODARSKA ZONA BUZOVIĆA BB	
1.2	Zaprimljeno 12.02.2026.g. pod brojem Z-1406/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ: ST-306/2025-10 12.02.2026	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.10.2025.g. pod brojem Z-10404/2025 Prvenstveni red upisa: Z-9935/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ČAKOVCU BROJ: OVR-768/2025-4 27.10.2025, u iznosu od 114.928,11 eura (glavnica 105.993,62 eura, kamata u iznosu od 8.934,49 eura) zajedno sa zateznom kamatom tekućom na iznos od 105.993,62 eura od 24. srpnja 2025. pa do isplate, kako je to pobliže opisano u rješenju o osiguranju, kao i radi naplate troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.596,00 eur, zajedno sa zateznom kamatom i svim ostalim uvjetima pobliže opisanim u rješenju o osiguranju, a sve radi osiguranja novčane tražbine, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	114.928,11 EUR	
2.2	Zaprimljeno 28.10.2025.g. pod brojem Z-10404/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.05.2026.

Izvod iz katastarskog plana



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

Stanje na dan: 19.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. SVETA Marija

k.č.br.: 1865

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.05.2026. 11:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETA MARIJA (Mbr. 303259)

Posjedovni list: 1905

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MDT D.O.O., GOSPODARSKA ZONA BUZOVIĆA, SVETA MARIJA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1865	ZA OGRADOM	10099	10		
			ORANICA	10099			
Ukupna površina katastarskih čestica				10099			

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





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.05.2026. 11:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETA MARIJA (Mbr. 303259)

Posjedovni list: 1645

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA SVETA MARIJA, SVETA MARIJA, TRG B.JELAČIĆA 1	33141736361

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
		211/8	TRG BANA JELAČIĆA	517	7		
			JAVNA ZGRADA, Sveta Marija, TRG BANA JELAČIĆA 1	290			
			DVORIŠTE	227			
		687/45	U MJESTU	54	7		
			TRAFOSTANICA, U MJESTU	10			
			DVORIŠTE	44			
		687/47	KOLODVORSKA	278	7		
			PAŠNJAK	278			
		778/4	ANDRIJE HABUŠA	2522	7		
			DJEČJI VRTIĆ, Sveta Marija, ANDRIJE HABUŠA 29B	423			
			DVORIŠTE	2099			
		780	U MJESTU	1680	7		
			ORANICA	1680			
		1866/1	DRAVSKA ULICA	61	10		
			ORANICA	61			
		1866/2	DRAVSKA ULICA	19	10		
			ORANICA	19			
		1868	ZA OGRADOM	6053	10		
			CESTA	6053			
		1869/2	ZA OGRADOM	2377	10		
			CESTA	2377			
		2010/34	HE DUBRAVA	615	10		
			CESTA	615			

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
		2088/1	SVETA Marija	48011	10		
			PAŠNJAK	48011			
		2088/2	STRUGA	432	10		
			INDUSTR. DVORIŠTE	401			
			PLINSKA STANICA	31			
		2088/3	SVETA Marija	9466	10		
			PAŠNJAK	9466			
		2088/4	SVETA Marija	7186	10		
			PAŠNJAK	7186			
		2088/5	SVETA Marija	183	10		
			PAŠNJAK	183			
		4091/6	POLICA	141	10		
			ORANICA	141			
		4091/9	POLICA	1863	10		
			CESTA	1863			
		4091/10	POLICA	1313	10		
			PUT	1313			
		4091/11	POLICA	58	10		
			ORANICA	58			
Ukupna površina katastarskih čestica				82829			

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