

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. 122/1, k.o. Prelog)
Lokacija:	Glavna ulica bb, HR-40323 Prelog Međimurska županija
Naručitelj:	GRAD PRELOG Glavna 35, HR-40323 Prelog, Međimurska županija OIB: 55624885874
Svrha:	Vlastite potrebe naručitelja
Broj elaborata:	283/25

Čakovec, srpanj 2025.

SADRŽAJ

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

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

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI



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

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

Zagreb, 23. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe 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 sudske vještaka u pravnoj osobi za Ratka Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-268/2020 od 15. prosinca 2020., za Dragutina Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-269/2020 od 15. prosinca 2020., Hrvoja Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/28, URBROJ: 514-03-03-02/05-24-07 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 vještace, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|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

RJEŠENJE

- 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
Damir Habijan

DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401669|6



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

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

Zagreb, 3. veljače 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI710032401623|5

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|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: **GRAD PRELOG**
Nekretnina: **Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 122/1, k.o. Prelog)**
Lokacija: **Glavna ulica bb, HR-40323 Prelog**
Međimurska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelj troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2025.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2023.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2023.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Vlastite potrebe naručitelja**

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: **08.07.2025.**

Dan kakvoće: **08.07.2025.**

Dan vrednovanja: **08.07.2025.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Prelog

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Prelog	k.o.	Prelog	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina	zk.ul.br.
				m2	
1.	122/1	1.913	540/3/2	1.913	2116
SVEUKUPNO :		1.913	m2	1.913	m2

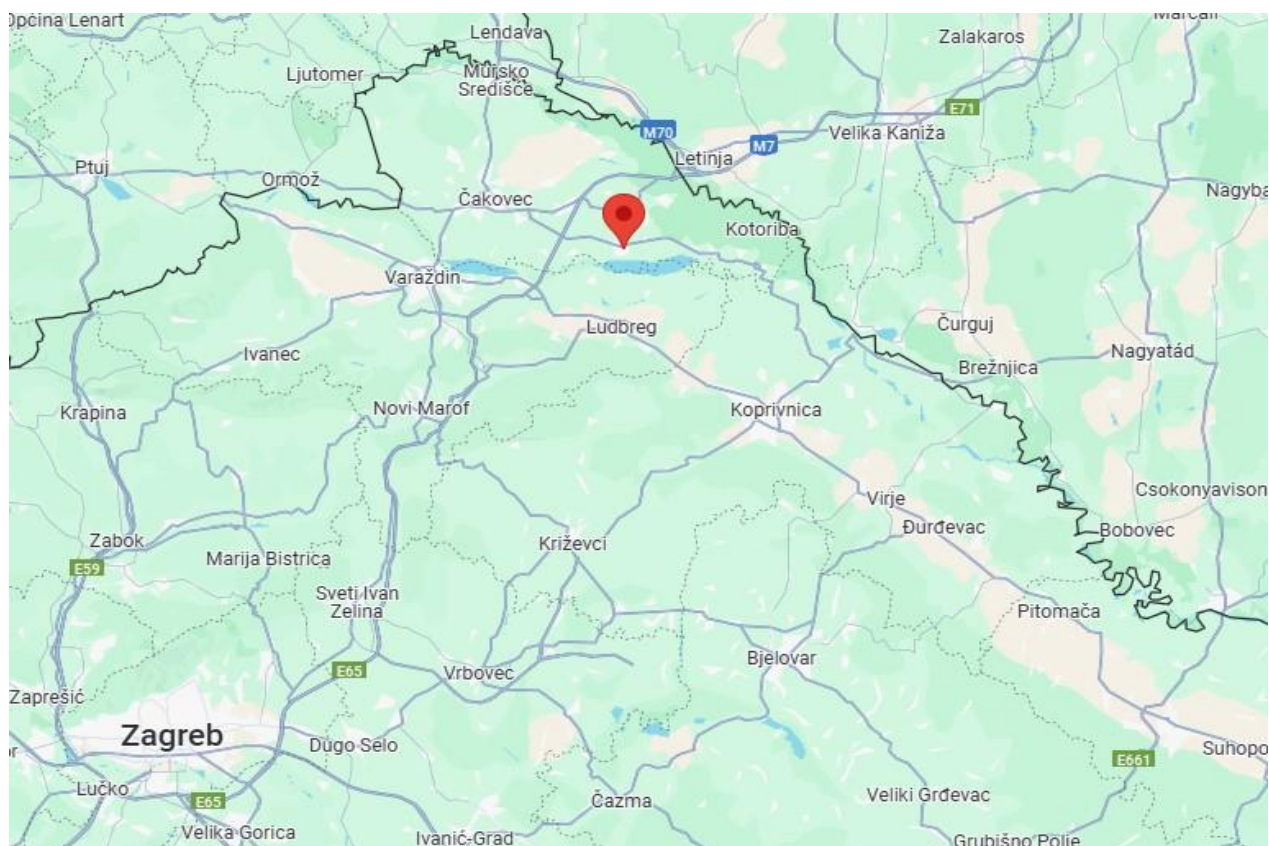
Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	2116	Nema!	Grad Prelog (1/1)

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.

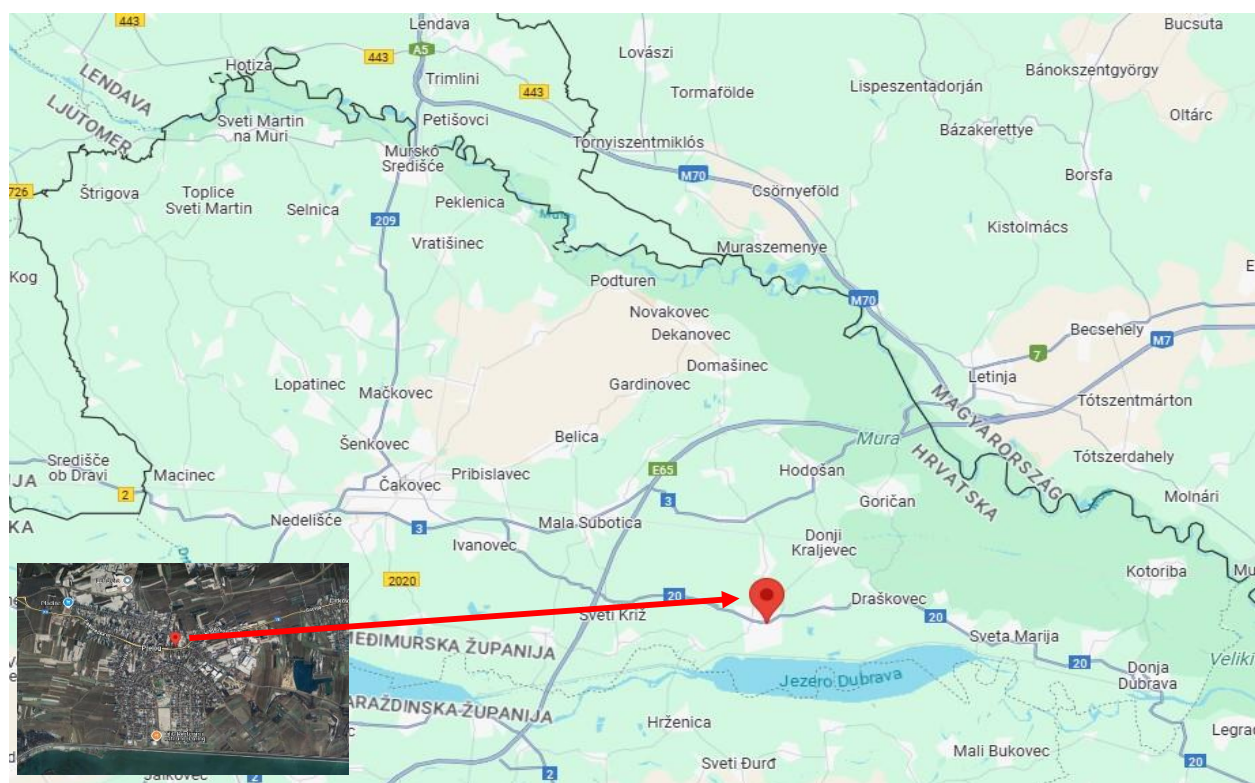
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Izvor: <https://www.prelog.hr/o-prelogu/povijest/g33>



Ime Prelog prvi se put u pisanom obliku spominje 1264. godine, u povelji bana Rolanda od Ratolda. U spomen na to prvo spominjanje imena, Preložani svake godine 6. prosinca obilježavaju Dan grada. Danas je Prelog gradić koji najveći dio svoga dohotka ostvaruje od industrije (preko 50 posto), trgovine i ugostiteljstva (23 posto), poljoprivrede (18 posto), te drugih djelatnosti. Na području Grada radi niz državnih, upravnih i drugih ustanova i ureda, Općinski i Prekršajni sud, škole, kulturne, sportske i vatrogasne udruge, policijska postaja... Grad se stalno širi i razvija. Na turističkom planu Prelog se sve više veže uz rijeku Dravu. Dobri ljudi i domaćini, žitelji Preloga i svih naselja rado će ugostiti svakoga tko ih odluči posjetiti i razgledati taj dravski biser duge i zanimljive povijesti.

Stvaranjem samostalne Republike Hrvatske, Prelog polako vraća svoje upravne funkcije, koje mu po stvarnom gospodarskom i demografskom značaju pripadaju. Zakonom o područjima županija, gradova i općina iz 1992., Prelog je bio definiran kao općina, a obuhvaćao je još 7 naselja: Cirkovljan (945 stanovnika), Čehovec (744 stanovnika), Čukovec (328 stanovnika), Draškovec (719 stanovnika), Hemuševac (292 stanovnika), Oporovec (393 stanovnika) i Otok (329 stanovnika). Ukupno je Prelog imao 8.024 stanovnika. Hrvatski sabor proglasio je Prelog gradom u veljači 1997. godine.

Grad Prelog oduvijek je bio društveno, kulturno, turističko i gospodarsko središte Donjeg Međimurja. U posljednjih nekoliko godina gospodarstvo Grada Preloga ponovno doživljava intenzivan razvoj. Svoj razvoj zahvaljuje promjenama u društveno-ekonomskom sustavu, odnosno jačanju Preloga kao gospodarskog središta, koje je uzrokovano bogatom obrtničkom tradicijom, inovativnošću te znanjem i kapitalom. Iako Prelog još uvijek ima aktivnu poljoprivrednu proizvodnju, glavni nositelji gospodarstva Grada Preloga su poduzetništvo i obrtništvo. Najveći poduzetnici smjestili su se u poslovno gospodarskim zonama. Grad Prelog trenutno ima dvije industrijske i jednu gospodarsko-stambenu, a to su: Industrijska zona Prelog Istok, Gospodarska zona Prelog Sjever te Gospodarsko stambena zona Draškovec – Hemuševac.

Uz razvoj gospodarstva Prelog sve više jača i kao kulturno središte te dolazi do intenzivnog razvoja kulturno-društvenog života na području Preloga i okolice. Osnovni nositelji kulture u Gradu Prelogu su Gradska knjižnica i čitaonica, Dom kulture Grada Preloga, Muzej Croata insulanus te Turistička zajednica Grada Preloga. Navedenim kulturnim ustanovama Grada Preloga potrebno je pridodati i brojna aktivna društva, udruga i klubova.

Fotografije snimljene na očevidu





Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Glavna ulica bb, HR-40323 Prelog
Međimurska županija

Predmetna nekretnina se nalazi unutar izgrađenog područja grada Preloga.

Okolne nekretnine su pretežito obiteljske, stambeno poslovne i stambene zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- plin
- kanalizacija

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

Buka i zagađenje

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

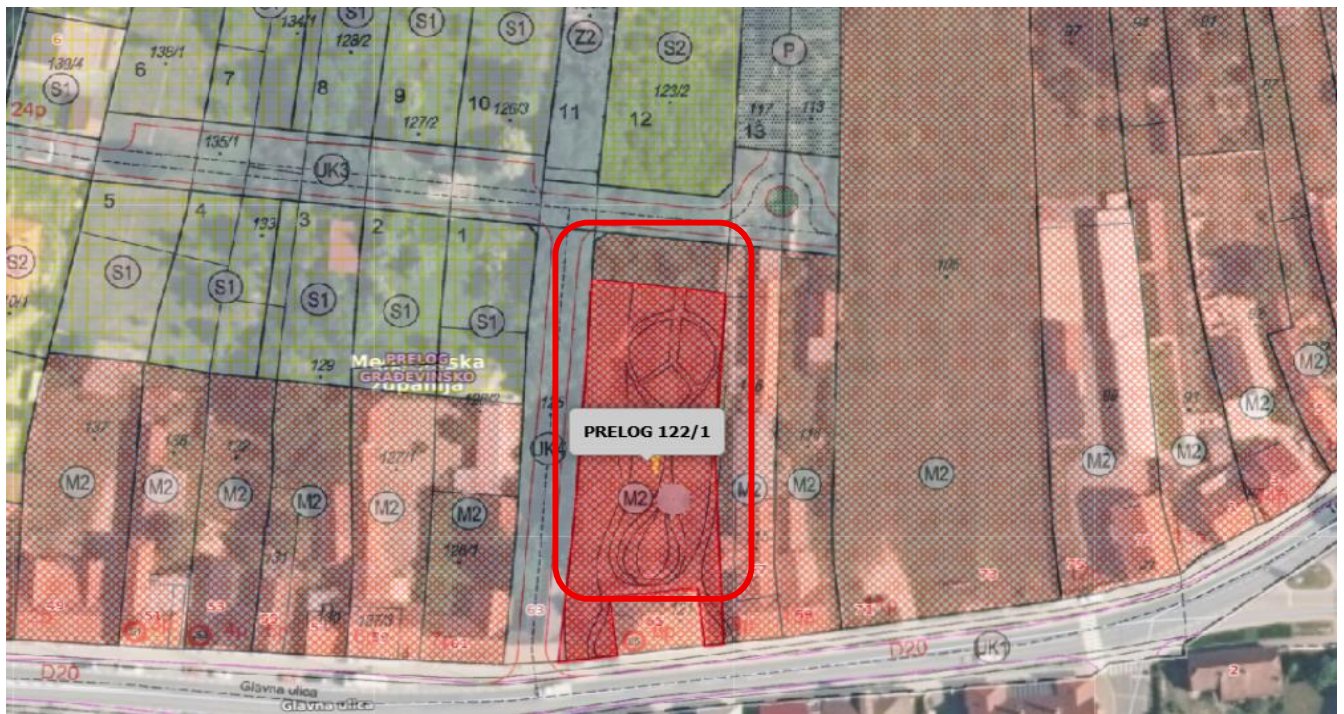
Na lokacijama nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivane nekretnine nemaju 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 I. ID Detaljnom planu uređenja dijela centra u Prelogu - Istok (Službeni glasnik Međimurske županije broj 17/08 i 6/21, predmetna čestica nalazi se u zoni mješovite, stambene i/ili poslovne namjene (oznaka M2).
Pristup na javnu površinu:	Posredan pristup na javnu prometnu površinu kat. čest.br. 146, k.o. Prelog, drž.c.br. 20, Glavna ulica, Javno dobro ceste i putevi, Čakovec (1/1) preko kat.čest.br. 122/2 - dvorište u vlasništvu Grada Preloga (1/1).
Cjenovni blok:	Prelog - građevinsko
Kis (uzor čestica):	1,20
Akt za gradnju:	Građevinska dozvola od 14.02.2025. godine, pravomoćna od 12.03.2025. godine za građenje zgrade javne i društvene namjene (socijalna ustanova), 2.b skupine - zgrada Centra za socijalnu skrb.
Ostalo:	U ZK i Katastar je upisano dvorište. Izgrađene zgrade su stare, zapuštene i u vrlo lošem stanju. Potrebno ih je ukloniti pa se ne uzimaju u izračun vrijednosti.
Posebna pretpostavka:	Nema.
procjembeni elaborat	

Izvod iz prostornog plana



LEGENDA

	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA PRELOGA
	BROJ I GRANICA POSTOJEĆE KATASTRARKE ČESTICE
	KATASTRARSKI EVIDENTIRANA GRADEVINA
	GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE
	BROJ GRAĐEVNE ČESTICE POSTOJEĆEG DIJELA NASELJA
	BROJ NOVE (INTERPOLIRANE) GRAĐEVNE ČESTICE
	POSTOJEĆA CESTA
	PLANIRANA CESTA
	PJEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE U SASTAVU ULIČNIH KORIDORA
	ZELENE POVRŠINE UNUTAR ULIČNOG KORIDORA
	ZGRADE PREDLOŽENE ZA ZAŠTITU KULTURNOG DOBRA PREMA KONZERVATORSKOJ STUDIJU ZA PODRUČJE OBUHVATA UPU PRELOGA
	STAMBENA NAMJENA - INDIVIDUALNA
	STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - STAMBENA I/ILI POSLOVNA
	JAVNA I/ILI DRUŠTVENA NAMJENA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA TENIS CENTAR
	JAVNA ZELENA POVRŠINA - DJEČJE IGRALIŠTE
	ULIČNI KORIDOR S OZNAKOM KORIDORA
	PARKIRALIŠTE
	ALTERNATIVNO: DOM ZA STRAŽE I NEMOĆNE OSOBE

 IZVORNIK	
ŽUPANIJA: MEĐIMURSKA ŽUPANIJA GRAD: PRELOG	
NAZIV DETALJNOG PLANA: I. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA DIJELA CENTRA U PRELOGU - ISTOK ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 17/08)	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1. ODLUKA O IZRADI I/DETALJNOG PLANA UREĐENJA: "SLUŽBENI GLASNIK MEĐIMURSKJE ŽUPANIJE" BR. 7/20 OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "MEĐIMURSKJE NOVINE" DO 15.02.2021. PEČAT TUJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000 ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TUJELA O DONOŠENJU PLANA: "SLUŽBENI GLASNIK MEĐIMURSKJE ŽUPANIJE" BR. 6/21 JAVNI UVID ODRŽAN: OD 24.02.2021. DO 05.03.2021. ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec I. G. Kovačića 10, Čakovec; tel. 040/373 400	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN: direktor: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	ODGOVORNI VODITELJ: ovlaštena arhitekta urbanistica: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.
BROJ PLANA: DPU - 03/2020	DATUM: 3/2021
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Makovec, dipl.ing.arh. 2. B. Perhoč, dipl.ing.arh. 3. I. Perhoč, mag.ing.arh.	4. B. Balent, struč.spec.ing.aedif. 5. N. Kerovec, bacc.ing.evol.sust. 6. M. Bakrač, dipl.oec.
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TUJELA: ISTOVJETNOST S IZVORNIKOM:	PREDSEDNIK PREDSTAVNIČKOG TUJELA: Duro Ujaki, dipl.ing.stroj. ime, prezime i potpis
ime, prezime i potpis	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⁾

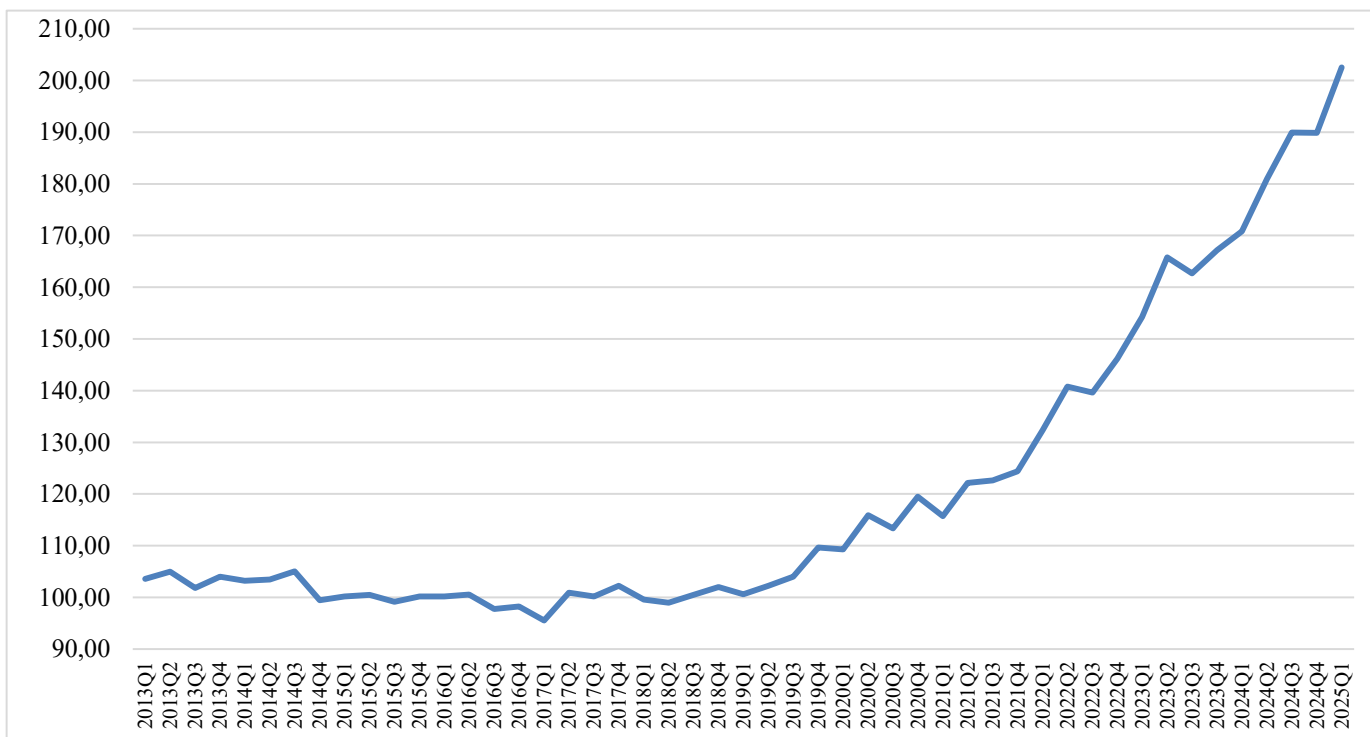
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

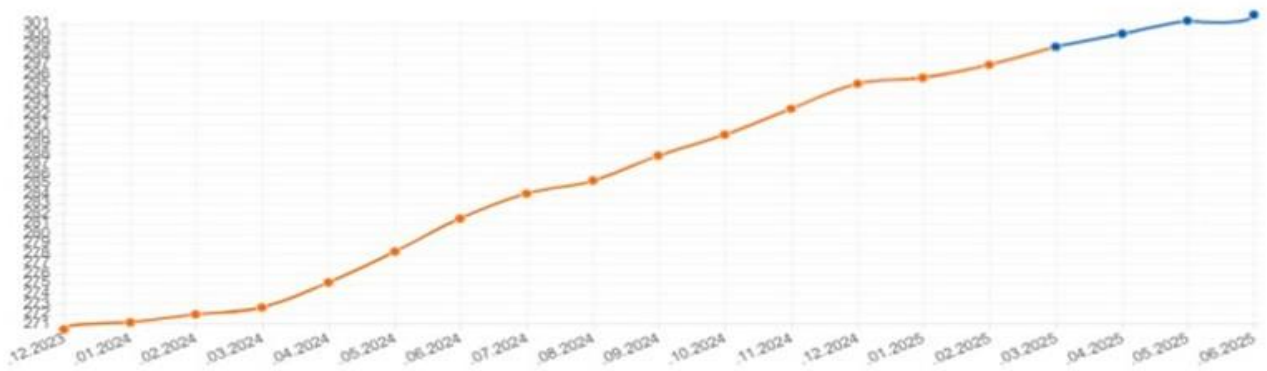
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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

BN Index

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



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

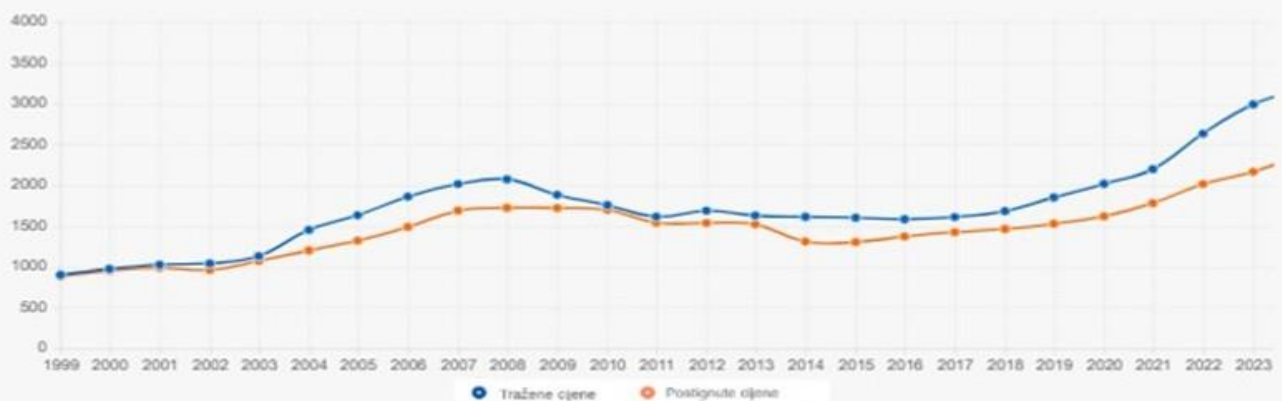
9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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

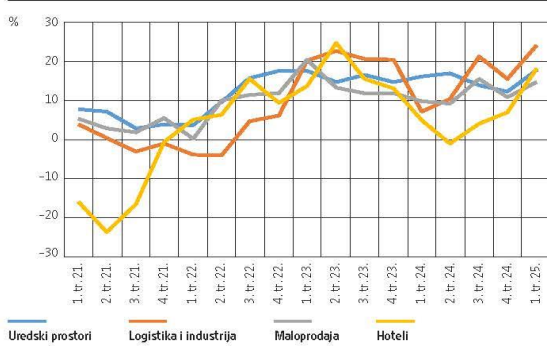


B.2. Tržište poslovnih nekretnina

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

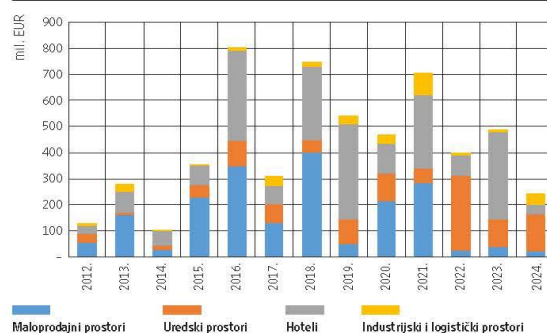
Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti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

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



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

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



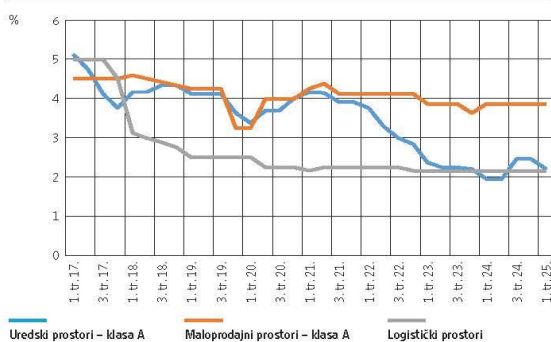
Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

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

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

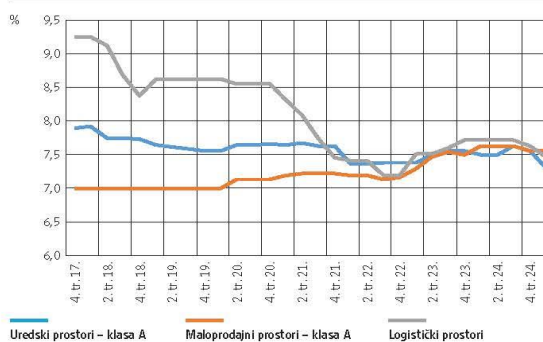
godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

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



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

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolice.
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 rasle su umjereno.

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

B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

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

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

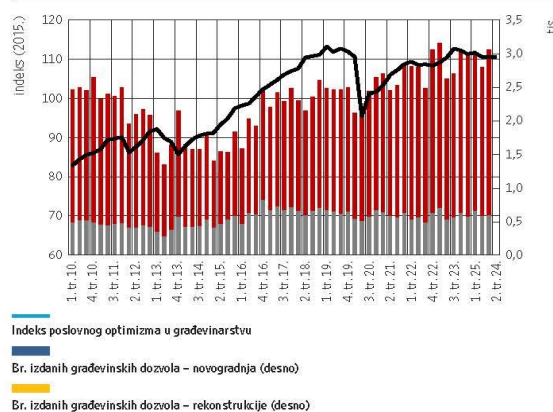
dozvola za izgradnju novih nekretnina upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnina (Slika B.12.).

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



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

Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti



Izvor: DZS

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

Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanim s nekretninama (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 nekretninama 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 nekretnina.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska	
Grad/Općina:	Prelog	
Naselje:	Prelog	
Razvojna skupina:	7. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	104,448	
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište	
Broj ponuda:		Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	9	
- za naselje:	8	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	- €/m2	
- za naselje:	54 €/m2	
Približna vrijednost:	12,72 €/m2 S	Izvor podataka: eNekretnine
	15,12 €/m2 M2	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2021= 0	
	2022= 1	
	2023= 5	
	2024= 2	
	2025= 0	

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

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su 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	21.04.2023.	21.04.2023.	21.04.2023.	21.04.2023.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Prelog	Prelog	Prelog	Prelog
	kat.čest.br.			
	3737/2	6768	6768	6768
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	22.742,00	81.072,00	65.791,00	82.591,00
Površina (m2)	1.018,00	3.629,00	2.945,00	3.697,00
Cijena (€/m2)	22,34	22,34	22,34	22,34

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
☐ PRIHODOVNA METODA
☐ TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- ☒ POREDBENA METODA
☐ PRIHODOVNA METODA
☐ TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Zemljište

Datum kupoprodaje				
21.04.2023. 21.04.2023. 21.04.2023. 21.04.2023.				
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Prelog	Prelog	Prelog	Prelog
	kat.čest.br.			
	3737/2	6768	6768	6768
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	22.742,00	81.072,00	65.791,00	82.591,00
Površina (m2)	1.018,00	3.629,00	2.945,00	3.697,00
Cijena (€/m2)	22,34	22,34	22,34	22,34
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	104,448	104,448	104,448
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	104,448		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	22,34	22,34	22,34
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		0,00%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	165,78	165,78	165,78
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	202,52		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,22	1,22	1,22
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	27,25	27,25	27,25
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	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)		27,25	27,25	27,25

Srednja vrijednost (€/m2)	27,25
---------------------------	-------

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,00	0,00	0,00	0,00
Relativno odstupanje od medijana	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,00	0,00	0,00	0,00
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	27,25			
Standardna devijacija	0,00			
Dvostruka standardna devijacija	0,00			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,00			

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

odabrano: 27,30 €/m²

Kat. čest. br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
122/1	1.913,00	27,30	1,00	1,00	52.224,90		I
UKUPNO:					52.224,90		
					27,30	€/m ²	

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).

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:

$$K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 6,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

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

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = \span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00 €$$

6.3.

Vanjsko uređenje

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

Vu = 0,00 €

6.4.

Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Elementi za izračun uzgrednih troškova (Građevinska dozvola + Glavni projekt) se neće uzeti u izračun vrijednosti.

Ut = 0,00 €

- REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	52.224,90	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		52.224,90	€

Površina zemljišta = 1.913,00 m²

Jedinična cijena = 27,30 €/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinsko zemljište (kat.čest.br. 122/1, k.o. Prelog)**

na lokaciji: **Glavna ulica bb, HR-40323 Prelog
Međimurska županija**

predloženih od: **GRAD PRELOG**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost nekretnine (TV) iznosi:

K.O.	ZK.ČEST. BR.	KAT.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. ZAOKRUŽENO (€)
Prelog	540/3/2	122/1	52.224,90	52.200,00
SVEUKUPNO:				52.200,00 €

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, 10. srpnja 2025. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnina 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 obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 09.07.2025. 13:59

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303429, PRELOG

Broj ZK uložka: 2116

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6763/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	540/3/1	GLAVNA ULICA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Prelog, Glavna ulica 65			501 249 252	
2.	540/3/2	GLAVNA ULICA DVORIŠTE			1913 1913	
3.	540/3/3	ORANICA			2028	
4.	540/4	GLAVNA ULICA DVORIŠTE			123 123	
		UKUPNO:			4565	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.07.2025.g. pod brojem Z-6763/2025	
3.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 08.07.2025, da za evidentiranje stambene zgrade od 252 m2, u katastarskom operatu nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PRELOG	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2025.

Izvod iz katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PRELOG
k.č.br.: 122/1

Stanje na dan: 09.07.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.07.2025. 06:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOG (Mbr. 303429)

Posjedovni list: 4159

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PRELOG,, PRELOG, GLAVNA 33	55624885874

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
		121	GLAVNA ULICA	501	12		
			STAMBENA ZGRADA, Prelog, Glavna ulica 65	252			
			DVORIŠTE	249			
		122/1	GLAVNA ULICA	1913	12		
			DVORIŠTE	1913			
		122/2	GLAVNA ULICA	123	12		
			DVORIŠTE	123			
		155	TRG KRALJA TOMISLAVA	947	12		
			KUĆA	245			
			GOSPODARSKA ZGRADA	202			
			DVORIŠTE	106			
			DVORIŠTE	394			
		157/14	TRG KRALJA TOMISLAVA	857	12		
			ULICA	857			
		157/15	TRG KRALJA TOMISLAVA	175	12		
			PUT	175			
		160/1	U MJESTU	733	12		
			NADSTREŠNICA, U MJESTU	33			
			NADSTREŠNICA, U MJESTU	100			
			DVORIŠTE	600			
		160/2	TRG KRALJA TOMISLAVA	25	12		
			PUT	25			
		584/3	U MJESTU	1209	12		
			PARKIRALIŠTE	1209			
		586/2	U MJESTU	43	12		
			CESTA	43			

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
		862	U MJESTU	773	11		
			CESTA	773			
		1224/3	U MJESTU	22	12		
			DVORIŠTE	22			
		1240/1	MJESTNA	604	12		
			LIVADA	604			
		1299/1	PRVOMAJSKA UL.	3004	12		
			PAŠNJAK	3004			
		1299/2	PRVOMAJSKA UL.	1479	12		
			ULICA	1479			
		1916	ŠTUK	2807	13		
			ORANICA	2807			
		1917/2	ŠTUK	2403	13		
			ORANICA	2403			
		1918	ŠTUK	3150	13		
			ORANICA	3150			
	D	1922	ŠTUK	1177	12		
			ORANICA	1177			
		3761	ULICA KNEZA BRANIMIRA	2232	12		
			SAKRALNA ZGRADA, mrtvačnica, Prelog, ULICA KNEZA BRANIMIRA 27	337			
			DVORIŠTE	1895			
		4007/3	PUTICE	1173	11		
			ULICA	1173			
		4007/19	PUTICE	1510	11		
			CESTA	1510			
		4007/20	PUTICE	3370	11		
			CESTA	3370			
		4007/21	PUTICE	5676	11		
			CESTA	5676			
		4007/23	PUTICE	892	11		
			CESTA	892			
		6941	KAK.GORICE	4978	11		
			ŠUMA	457			
			ORANICA	3421			
			ORANICA	1100			
		7946/1	MEKA	157	15		
			PAŠNJAK	155			
			PLINSKA STANICA	2			
		8090/180	U MJESTU	30292	16		
			KANAL	3266			
			ORANICA	23971			
			ORANICA	3055			
		8090/181	ULICA ZRINSKIH	25428	16		
			PARK	25428			

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
		8090/297	U MJESTU	6763	16		
			ULICA	6763			
		8090/333	ULICA JUG III	5968	16		
			LIVADA	5968			
		8090/334	U MJESTU	11049	16		
			ŠKOL. IGRALIŠTE	9413			
			ATLETSKA STAZA	1636			
		8090/335	U MJESTU	1654	16		
			SPOMENIK, U MJESTU	6			
			LIVADA	1648			
		8090/336	U MJESTU	1565	16		
			STAZA	1565			
		8090/346	U MJESTU	3896	16		
			ORANICA	3896			
		8090/348	ULICA KNEZA DOMAGOJA	216	16		
			CESTA	216			
		8090/349	U MJESTU	1925	16		
			ULICA	1925			
		8090/353	U MJESTU	42	16		
			ORANICA	42			
		8090/354	U MJESTU	1655	16		
			ORANICA	1655			
		8090/356	U MJESTU	447	16		
			ORANICA	447			
		8090/357	U MJESTU	150	16		
			ORANICA	150			
		8090/358	U MJESTU	2569	16		
			ORANICA	2457			
			KANAL	112			
Ukupna površina katastarskih čestica				135552			

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: 08.07.2025. 12:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOG (Mbr. 303429)

Posjedovni list: 3906

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO-CESTE I PUTEVI,, ČAKOVEC, HRVATSKA	

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
		2/2	SELO	489	12/II,		
			CESTA	489	12/IV		
		146	DRŽ.C.BR.20.	2464	12		
			CESTA	2464			
		376	DRŽ.C.BR.20	1816	11		
			CESTA	1816			
		377	DRŽ.C.BR.20.	22731	11		
			CESTA	22731			
		393	MJASNA	64	11		
			CESTA	64			
		428	U MJESTU PILJ T.KRIS	1051	11		
			CESTA	1051			
		449	DRŽ.C.BR.20.	2309	11		
			CESTA	2309			
		713	SELO	368	11		
			CESTA	368			
		992	SELO	3848	12		
			CESTA	3848			
		1010	SELO	151	12		
			CESTA	151			
		1011	SELO	432	12		
			CESTA	432			
		1091	SELO	370	12		
			CESTA	370			
		1223	DRŽ.C.BR.20.	2999	12		
			CESTA	2999			

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
		7526	MEČJE	4	15		
			CESTA	4			
		7549	MEČJE	2813	15		
			CESTA	2813			
		7562	MEČJE	356	15		
			CESTA	356			
		7654/21	VRBICA	1425	14		
			PAŠNJAK	1425			
		7747	MEČJE	931	11		
			CESTA	931			
		7854	MEČJE	457	10		
			CESTA	457			
		7855	OTOČKI BERG	2050	10		
			CESTA	2050			
		7856	OTOČKI BERG	1324	10		
			CESTA	1324			
		7879	OTOČKI VRH	647	10		
			CESTA	647			
		7934/16	MEKA	547	14		
			ŠUMA	547			
		7969	MEKA	1252	15		
			CESTA	1252			
Ukupna površina katastarskih čestica				210817			

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: 09.07.2025. 06:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOG (Mbr. 303429)

Posjedovni list: 4159

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PRELOG,, PRELOG, GLAVNA 33	55624885874

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
		121	GLAVNA ULICA	501	12		
			STAMBENA ZGRADA, Prelog, Glavna ulica 65	252			
			DVORIŠTE	249			
		122/1	GLAVNA ULICA	1913	12		
			DVORIŠTE	1913			
		122/2	GLAVNA ULICA	123	12		
			DVORIŠTE	123			
		155	TRG KRALJA TOMISLAVA	947	12		
			KUĆA	245			
			GOSPODARSKA ZGRADA	202			
			DVORIŠTE	106			
			DVORIŠTE	394			
		157/14	TRG KRALJA TOMISLAVA	857	12		
			ULICA	857			
		157/15	TRG KRALJA TOMISLAVA	175	12		
			PUT	175			
		160/1	U MJESTU	733	12		
			NADSTREŠNICA, U MJESTU	33			
			NADSTREŠNICA, U MJESTU	100			
			DVORIŠTE	600			
		160/2	TRG KRALJA TOMISLAVA	25	12		
			PUT	25			
		584/3	U MJESTU	1209	12		
			PARKIRALIŠTE	1209			
		586/2	U MJESTU	43	12		
			CESTA	43			

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
		862	U MJESTU	773	11		
			CESTA	773			
		1224/3	U MJESTU	22	12		
			DVORIŠTE	22			
		1240/1	MJESTNA	604	12		
			LIVADA	604			
		1299/1	PRVOMAJSKA UL.	3004	12		
			PAŠNJAK	3004			
		1299/2	PRVOMAJSKA UL.	1479	12		
			ULICA	1479			
		1916	ŠTUK	2807	13		
			ORANICA	2807			
		1917/2	ŠTUK	2403	13		
			ORANICA	2403			
		1918	ŠTUK	3150	13		
			ORANICA	3150			
	D	1922	ŠTUK	1177	12		
			ORANICA	1177			
		3761	ULICA KNEZA BRANIMIRA	2232	12		
			SAKRALNA ZGRADA, mrtvačnica, Prelog, ULICA KNEZA BRANIMIRA 27	337			
			DVORIŠTE	1895			
		4007/3	PUTICE	1173	11		
			ULICA	1173			
		4007/19	PUTICE	1510	11		
			CESTA	1510			
		4007/20	PUTICE	3370	11		
			CESTA	3370			
		4007/21	PUTICE	5676	11		
			CESTA	5676			
		4007/23	PUTICE	892	11		
			CESTA	892			
		6941	KAK.GORICE	4978	11		
			ŠUMA	457			
			ORANICA	3421			
			ORANICA	1100			
		7946/1	MEKA	157	15		
			PAŠNJAK	155			
			PLINSKA STANICA	2			
		8090/180	U MJESTU	30292	16		
			KANAL	3266			
			ORANICA	23971			
			ORANICA	3055			
		8090/181	ULICA ZRINSKIH	25428	16		
			PARK	25428			

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
		8090/297	U MJESTU	6763	16		
			ULICA	6763			
		8090/333	ULICA JUG III	5968	16		
			LIVADA	5968			
		8090/334	U MJESTU	11049	16		
			ŠKOL. IGRALIŠTE	9413			
			ATLETSKA STAZA	1636			
		8090/335	U MJESTU	1654	16		
			SPOMENIK, U MJESTU	6			
			LIVADA	1648			
		8090/336	U MJESTU	1565	16		
			STAZA	1565			
		8090/346	U MJESTU	3896	16		
			ORANICA	3896			
		8090/348	ULICA KNEZA DOMAGOJA	216	16		
			CESTA	216			
		8090/349	U MJESTU	1925	16		
			ULICA	1925			
		8090/353	U MJESTU	42	16		
			ORANICA	42			
		8090/354	U MJESTU	1655	16		
			ORANICA	1655			
		8090/356	U MJESTU	447	16		
			ORANICA	447			
		8090/357	U MJESTU	150	16		
			ORANICA	150			
		8090/358	U MJESTU	2569	16		
			ORANICA	2457			
			KANAL	112			
Ukupna površina katastarskih čestica				135552			

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

Prijavni list

Broj:

OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PRELOG

Katastarska općina: **PRELOG**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

Prijavni list sastavljen: srpanj 2025

PRIJAVNI LIST ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: GRAD PRELOG
GLAVNA ULICA 35, PRELOG, 40323 PRELOG
OIB: 55624885874

Izradio/a:
Marcuš Lea, mag.ing.geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Varga Mirjana, dipl.ing.geod.

DOSADAŠNJE STANJE									
Redni broj	Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe zgrade, kućni broj, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice jutro čhv ha a m²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	2116	1/1	GRAD PRELOG		540/3/1	STAMBENA ZGRADA			2 23
2	2116	1/1	GRAD PRELOG		540/3/2	ORANICA			20 22
								Σ(Σ)=	22 45
								Δ(Σ)+=	-2 92

NOVO STANJE							
Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m²
10	11	12	13	14	15	16	17
2116	1/1	GRAD PRELOG		540/3/1	GLAVNA ULICA	STAMBENA ZGRADA, PRELOG, GLAVNA ULICA 65 DVORIŠTE	2 52
							2 49
							5 01
2116	1/1	GRAD PRELOG		540/3/2	GLAVNA ULICA	DVORIŠTE	19 13
							19 13
2116	1/1	GRAD PRELOG		540/4	GLAVNA ULICA	DVORIŠTE	1 23
							1 23
Σ(Σ)=							25 37



MJERNIK d.o.o. Prelog, Glavna 29

Poduzeće za geodetsku izmjeru i izradu podloga i geodetskih elaborata.

Glavna 29, 40 323 Prelog
Tel. 040/646 971, Fax. 040/646 972
E-mail: mjernikdoo@gmail.com
www.mjernik.eu

IBAN HR2323400091116010035
OIB 39363910717

Investitor:
GRAD PRELOG
Glavna ulica 35, Prelog
OIB: 55624885874

Katastarska općina: PRELOG
MBR: 303429
Detaljni list: 12

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

- predloženo novo stanje -
- zemljišnoknjižne oznake čestica -

Mjerilo 1:750

Izvorno mjerilo 1:1440



Izradila:
Lea Marciuš, mag.ing.geod. et geoinf.
Prelog, srpanj 2025. godine
Broj elaborata: 136/2025

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih
geodetskih poslova:
Mirjana Varga, dipl.ing.geod.



REPUBLIKA HRVATSKA

Međimurska županija

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

Ispostava Prelog

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497

URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021

Prelog, 14.02.2025.

Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Prelog, OIB 09161580297, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor GRAD PRELOG, HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 35, OIB 55624885874, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I. Dozvoljava se investitoru GRAD PRELOG, HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 35, OIB 55624885874:

- građenje zgrade javne i društvene namjene (socijalna ustanova), 2.b skupine - zgrada Centra za socijalnu skrb

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 122/1 (koja se formira od dijela k.č.br. 122/1 i dijela k.č.br. 123/2) k.o. Prelog (Prelog, Glavna ulica),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake OGP 71/24, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Astrida Hajzler Fišter, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3023, a sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt, oznake 71/24 od 09.2024. godine

- projektant: Astrida Hajzler Fišter, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3023
- projektantski ured: O G P d.o.o. Prelog, HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 29, OIB 62832727394

MAPA 2

arhitektonski projekt - projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite zgrade, oznake 71/24 od 09.2024. godine

- projektant: Astrida Hajzler Fišter, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3023
- projektantski ured: O G P d.o.o. Prelog, HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 29, OIB 62832727394

MAPA 3

građevinski projekt - projekt konstrukcije, oznake 803/24 od 07.2024. godine

- projektant: Darko Šilec, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 560
- projektantski ured: PROING d.o.o., HR-42000 Varaždin, I. SEVERA 5, OIB 17292565952

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021

1/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



MAPA 4

građevinski projekt - projekt vodovoda i odvodnje, projekt uređenja okoliša, oznake 71/24 od 09.2024. godine

- projektant: Ivan Balog, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 1324
- projektantski ured: O G P d.o.o. Prelog, HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 29, OIB 62832727394

MAPA 5

elektrotehnički projekt - projekt niskonaponskih instalacija, oznake 087/2024 od 09.2024. godine

- projektant: Marijan Marcuš, dipl.ing.el., broj ovlaštenja E 238
- projektantski ured: elektro-dizajn d.o.o., HR-40000 Macinec, ŠKOLSKA ULICA 13, OIB 47730161287

MAPA 6

strojarski projekt - projekt instalacija plina, grijanja, hlađenja i ventilacije, oznake 24/131 od 09.2024. godine

- projektant: Zoran Bahunek, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1699
- projektantski ured: ECO PLAN d.o.o., HR-42223 Varaždinske Toplice, DUGA ULICA 35, OIB 99825639646

MAPA 7

strojarski projekt - projekt vertikalnog transporta, oznake PPN 6487/24 od 09.2024. godine

- projektant: Rok Pietri, mag.ing.nav.arch., broj ovlaštenja S 1355
- projektantski ured: PPN PROJEKT d.o.o., HR-10000 Zagreb, ULICA GUSTAVA KRKLECA 14, OIB 12444339390.

- II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor GRAD PRELOG, HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 35, OIB 55624885874, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 11.12.2024. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje zgrade javne i društvene namjene (socijalna ustanova), 2.b skupine - zgrada Centra za socijalnu skrb

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 122/1 (koja se formira od dijela k.č.br. 122/1 i dijela k.č.br. 123/2) k.o. Prelog (Prelog, Glavna ulica), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priloženo je izvješće o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenog revidenta
 - Milovan Skendžić R 80 dipl.ing.građ.
 - Izvješće br. 48-12-24, o kontroli glavnog projekta s obzirom na mehaničku otpornost i stabilnost konstrukcija, od 03.12.2024.
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021

2/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela

- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Varaždinu, HR-42000 Varaždin, Gundulićeva 2
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda, KLASA: 612-08/25-22/0050, URBROJ: 532-05-02-08/3-25-2 od 28.01.2025. godine**
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Čakovec, Odjel inspekcije, HR-40000 Čakovec, Zrinsko-Frankopanska 9
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda, KLASA: 245-02/25-04/280, URBROJ: 511-01-392-25-2 od 22.01.2025. godine**
- Hrvatske vode, VGO za Muru i gomju Dravu, HR-42000 Varaždin, Međimurska 26b
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Vodopravna potvrda, KLASA: 325-09/25-0370000512, URBROJ: 374-26-1-25-2 od 20.01.2025. godine**
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Varaždin, Tehnička ispostava Varaždin, HR-42000 Varaždin, Kralja Petra Krešimira IV 25
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda, KLASA: 361-01/25-06/08, URBROJ: 345-920/776-25-02 od 21.01.2025. godine**
- HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Čakovec, HR-40000 Čakovec, Žrtava fašizma 2
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, Broj EES-a: 4004-70259125-100003095, URBROJ: 4004001-ZH od 20.01.2025. godine**
- MEĐIMURSKJE VODE d.o.o., HR-40000 Čakovec, Matice hrvatske 10
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, URBROJ: 2109-53-05/1/1-25-25 od 16.01.2025. godine**
- MEĐIMURJE-PLIN d.o.o., HR-40000 Čakovec, Obrtnička 4
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: VZ-4/25-P, URBROJ: 76/25 od 27.01.2025. godine**
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
 - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 361-03/25-02/418, URBROJ: 376-05-3-25-02 od 20.01.2025. godine**

e) priložen je dokaz pravnog interesa

- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog, z.k.ul. 2116, k.o. Prelog, od 14.11.2024. godine, pod OSS evidencijskim brojem 787779/2024

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 4. Zakona o gradnji:
 - Detaljni plan uređenja dijela centra u Prelogu - Istok (Službeni glasnik Međimurske županije broj 17/08 i 6/21).

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021

3/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumiranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/eidfa/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1. „Detaljna namjena površina“, u zoni mješovite, stambene i /ili poslovne namjene (oznaka M2)
- prema kartografskom prikazu 4. „Uvjeti gradnje“, unutar površine za razvoj tlocrta građevina

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prileže spisu.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s člankom 8.-11., 24.-48., 53., 80.-85a., 92. odredbi za provedbu navedenog plana i grafičkim dijelovima plana.

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju, urbanistički plan je donesen
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, obzirom da je prostornim planom takav sustav odvodnje dozvoljen
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim i javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izjave:
 - ROBERTA NOVAK, HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 67, OIB 53533221913 (za česticu k.č.br. 116, 117 k.o. Prelog) - izjavila je da nema primjedbe na glavni projekt, osim na smještaj vanjskog uređaja za grijanje i hlađenje koji je predviđen na krovu uz njihovu među, te traži da se uređaji izmjesti na drugu stranu, dalje od međe
 - DANIJEL NOVAK, HR-40323 Prelog, ULICA KNEZA DOMAGOJA 3, OIB 47099527313 (za česticu k.č.br. 116, 117 k.o. Prelog) - izjavio je da nema primjedbe na glavni projekt, osim na smještaj vanjskog uređaja za grijanje i hlađenje koji je predviđen na krovu uz njihovu među, te traži da se uređaji izmjesti na drugu stranu, dalje od međe
 - IVAN GLAVINA, HR-40323 Prelog, GLAVNA 65, OIB 78967290482 (za česticu k.č.br. 121 k.o. Prelog) - izjavio je da nema primjedbe na glavni projekt, već ima primjedb u vezi spremišta koje pripada stanu i upisano je u knjigu položenih ugovora, a novom parcelacijom spremište je izvan čestice zgrade, te traži da se riješi pitanje spremišta i parkirališta koji pripadaju stanu
 - LJUBA GLAVINA, HR-40323 Prelog, GLAVNA 65, OIB 88958890660 (za česticu k.č.br. 121 k.o. Prelog) - izjavila je da nema primjedbe na glavni projekt, već ima primjebu u vezi spremišta koje pripada stanu i upisano je u knjigu položenih ugovora, a novom parcelacijom spremište je izvan čestice zgrade, te traži da se riješi pitanje spremišta i parkirališta koji pripadaju stanu.

Podnositelj zahtjeva upoznat je s primjedbama stranaka te je dostavio pisano očitovanje kako slijedi:

- vezano na smještaj uređaja za grijanje i hlađenje na krovu zgrade, da se isti ne mogu mijenjati, već će se uz među izvesti bukobrani radi zaštite od buke

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021

4/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/eftd/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



- vezano uz spremište i parkiralište stanara, da će nakon izgradnje planirane prometnice za pristup novoj zgradi, pristupna čestica se spojiti čestici stambene zgrade, te će na tom prostoru biti mogućnost parkiranja i izvedbe spremišta.

S obzirom na navedeno, primjedbe ne utječu na izdavanje građevinske dozvole, iste je potrebno rješavati s investitorom.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

POMOĆNICA PROČELNIKA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU
Lidija Bubanić, dipl.ing.arh.

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021

5/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - GRAD PRELOG
HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 35
 - ROBERTA NOVAK - stranka u postupku
HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 67
 - DANIJELO NOVAK - stranka u postupku
HR-40323 Prelog, ULICA KNEZA DOMAGOJA 3
 - IVAN GLAVINA - stranka u postupku
HR-40323 Prelog, GLAVNA 65
 - LJUBA GLAVINA - stranka u postupku
HR-40323 Prelog, GLAVNA 65
- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis
- evidencija, ovdje
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Prelog, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
HR-40323 Prelog, Glavna 35
 - PUK Čakovec, Odjel za katastar nekretnina Prelog
HR-40323 Prelog, Glavna 33
 - Međimurska županija, Upravni odjel nadležan za utvrđivanje naknade za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta, Ispostava Prelog
HR-40323 Prelog, Trg slobode 1



KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

6/6





REPUBLIKA HRVATSKA

Međimurska županija

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša

Ispostava Prelog

KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497

URBROJ: 2109-09-3/01-25-0023

Prelog, 18.03.2025.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 12.03.2025. godine izdano rješenje (Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0021 od 14.02.2025. godine) je postalo pravomoćno.

POMOĆNICA PROČELNIKA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU

Lidija Bubanić, dipl.ing.arh.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - GRAD PRELOG
 - HR-40323 Prelog, GLAVNA ULICA 35



KLASA: UP/I-361-03/24-01/000497, URBROJ: 2109-09-3/01-25-0023

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1

