



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

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

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec

Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

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

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	<b>Poljoprivredna zemljišta u k.o. Orehovica i Vularija</b>
Lokacija:	<b>Orehovica bb, Vularija bb, HR-40321 Orehovica Međimurska županija</b>
Naručitelj:	<b>OPĆINA OREHOVICA, Čakovečka ulica 9, HR-40321 Orehovica, Međimurska županija OIB: 99677841113</b>
Svrha:	<b>Kupoprodaja</b>
Broj elaborata:	<b>198/26</b>

**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-710-03/24-01/960  
URBROJ: 514-03-04-02/03-25-03

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 pravne osobe MODERNA-INVEST d.o.o., Čakovac, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 45412397366, podnesenog po Dragutinu Matoteku iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

### RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi MODERNA-INVEST d.o.o. iz Čakovca, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 45412397366, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- 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

Dragutin Matotek iz Čakovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe MODERNA-INVEST d.o.o. iz Čakovca, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalih sudskih vještaka za Ratka Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj 4 Su-268/2020-4 od 15. prosinca 2020., Dragutina Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj 4 Su-269/2020-4 od 15. prosinca 2020. i Vjerana Mesarića iz Čakovca imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene 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.



514|UPI710032401960|3

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 su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima 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 MODERNA-INVESTA d.o.o. iz Čakovca, Ulica Rudera Boškovića 16.

– n/r Dragutin Matotek

2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401960|3





**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  
Danir Habijan



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401669|6



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

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

Zagreb, 3. veljače 2025.

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

**RJEŠENJE**

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

**Obrazloženje**

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

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

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



514|UPI710032401623|5

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401623|5





# CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

**Ratko Matotek REV**  
**Recognised European Valuer**

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

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Grzesik'.

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Melita Bestvina'.

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

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

## 1. UVOD

Naručitelj: **OPĆINA OREHOVICA, Čakovečka ulica 9, HR-40321 Orehovica, Međimurska županija**  
Nekretnina: **Poljoprivredna zemljišta u k.o. Orehovica i Vularija**  
Lokacija: **Orehovica bb, Vularija bb, HR-40321 Orehovica 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)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2025.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2026.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

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

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
Svrha: **Kupoprodaja**

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

Datum očevida: **29.05.2026.**

Dan kakvoće: **29.05.2026.**

Dan vrednovanja: **29.05.2026.**

**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: Čakovec

### TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA				
Red.br.	k.o.	Orehovica	k.o.		Orehovica		
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (j)	površina (čhv)	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	3186	2.985	74/A/146/13		830		978
2.	3185	8.297	74/A/146/14	1	707		
3.	2055	4.194	380/1		885		381
4.	2050	1.913	381/3			1.913	450
5.	2046	2.287	381/A			3.446	
6.	2047	2.140	381/A				
7.	1132	2.651	150/B		975		1672
8.	1133	1.748	150/B				
SVEUKUPNO :		26.215	m2	1	3.397	5.359	j / čhv

	<b>4.997</b>	<b>čhv</b>	
	<b>17.972</b>	<b>m2</b>	<b>23.331</b>
	<b>5.359</b>		

1 čhv = 3,5966 m2

1 j = 1.600 čhv

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	978	Ima!	Općina Orehovica (1/3) i drugi
2.			
3.	381	Nema!	Općina Orehovica (4/24) i drugi
4.	450		Općina Orehovica (8/96) i drugi
5.			
6.			
7.	1672		Općina Orehovica (2/16) i drugi
8.			

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA				
	k.o.	Vularija	k.o.	Vularija			
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (j)	površina (čhv)	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	266	4.021	218		680		302
2.			217/1		432		364
3.	1573	4.107	347/A/28/15		1.142		454/A
<b>SVEUKUPNO :</b>		<b>8.128</b>	<b>m2</b>	<b>---</b>	<b>2.254</b>	<b>---</b>	<b>j / čhv</b>
					<b>8.107</b>	<b>m2</b>	

$$1 \text{ čhv} = 3,5966 \text{ m2}$$

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	302	Nema!	Općina Orehovica (1/6) i drugi
2.	364		Vidljivo iz ZK uloška
3.	454/A		Općina Orehovica (1/3) i drugi

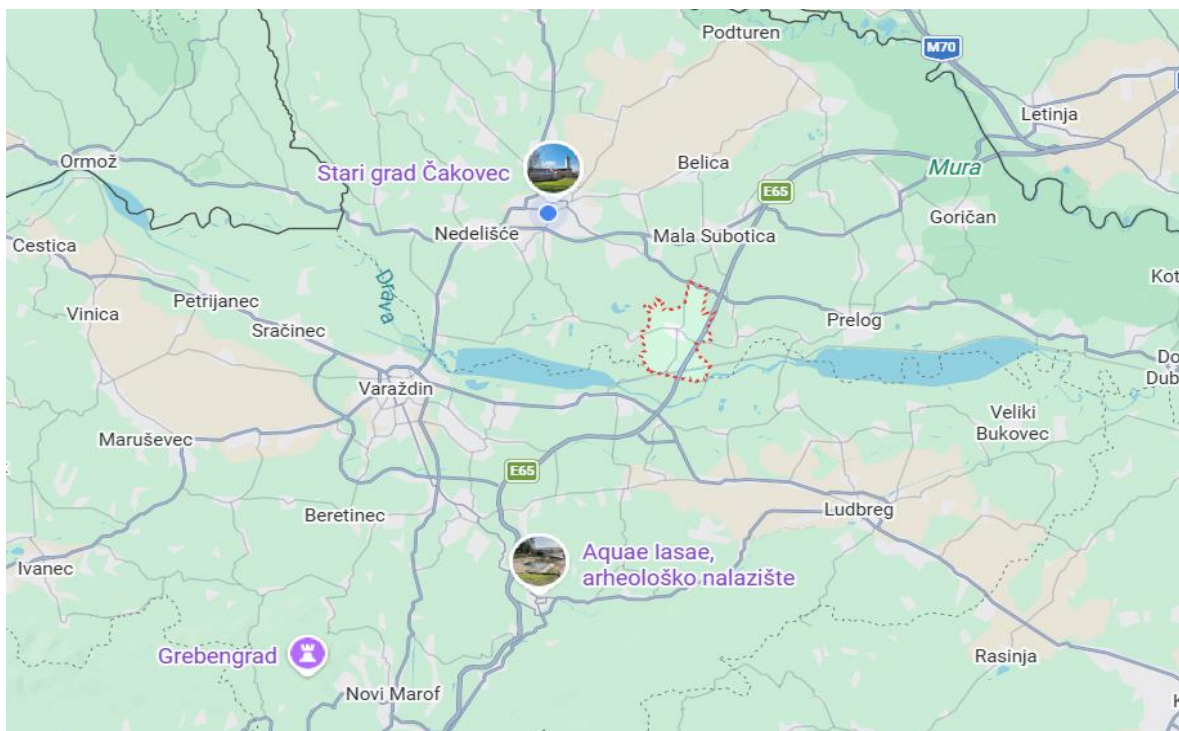
#### Napomene:

Površine u ZK i Katastru nisu usklađene. U izračun vrijednosti zemljišta uzima se površina iz Katastra kao točniji podatak.

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.*

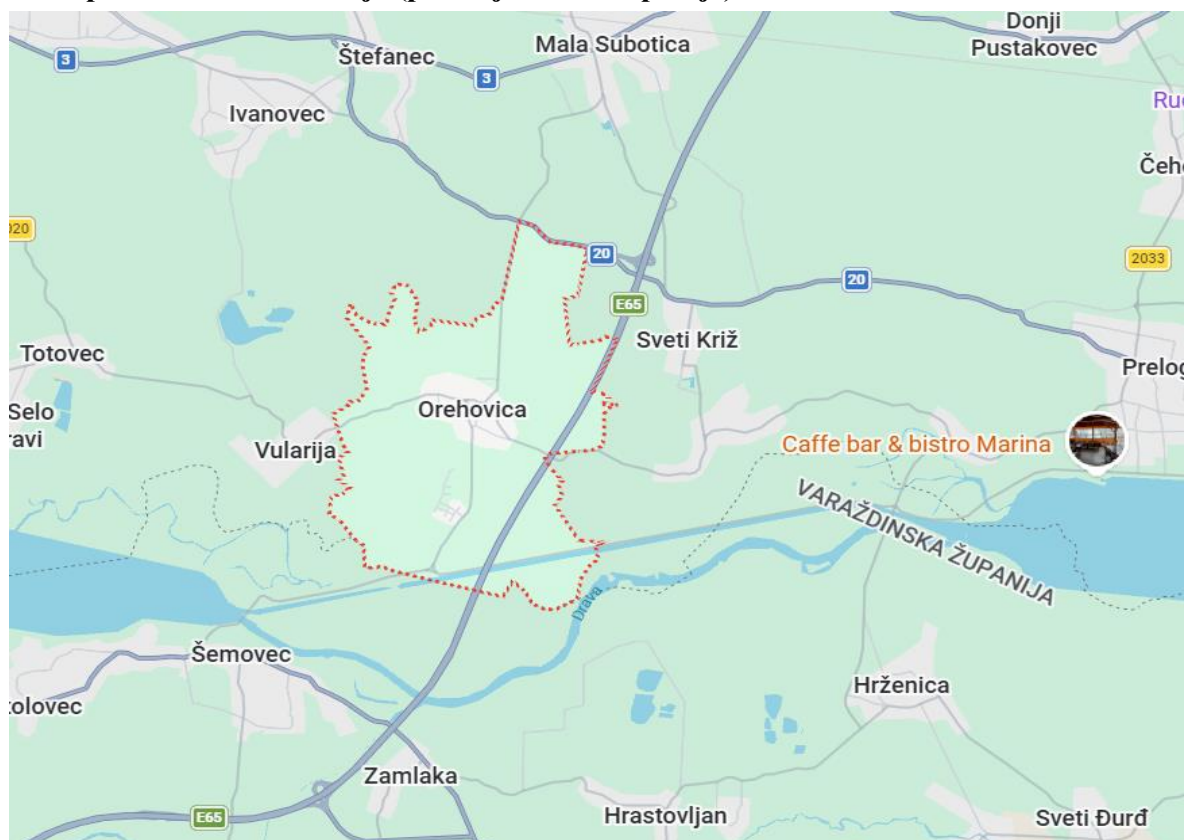
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

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



Izvor: Google maps

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

Orehovica je općina u Hrvatskoj. Smještena je u Međimurskoj županiji.

U sastavu Općine su naselja:

Orehovica


Podbrest

Vularija

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

**STANOVNIŠTVO PREMA SPOLU PO NASELJIMA, POPIS 2021.**



 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS				
Županija	Grad/općina Town/Municipality	Naselje Settlement	Spol	Ukupno Total
Međimurska	Orehovica		sv.	2.720
Međimurska	Orehovica		m	1.361
Međimurska	Orehovica		ž	1.359
Međimurska	Orehovica	Orehovica	sv.	1.803
Međimurska	Orehovica	Orehovica	m	915
Međimurska	Orehovica	Orehovica	ž	888
Međimurska	Orehovica	Podbrest	sv.	554
Međimurska	Orehovica	Podbrest	m	275
Međimurska	Orehovica	Podbrest	ž	279
Međimurska	Orehovica	Vularija	sv.	363
Međimurska	Orehovica	Vularija	m	171
Međimurska	Orehovica	Vularija	ž	192
UKUPNO				2.720

#### Povijest

Prostor današnje općine Orešnica u povijesnom smislu prvi put se spominje početkom 13. stoljeća, točnije 1232. godine kao posjed Vezmić koji je bio smješten uz Dravu na području naselja Vularija, Orešnica, Podbrest te naselja uzvodno: Totovec, Novo selo na Dravi i Kuršanec. U vrijeme vladavine Zrinskih postojala je jurisdikcija Brezth a činila su ga sela Otok, Brezth i Orešnicza sa sjedištem u Podbrestu.

U vrijeme mađarske administracije od 1861. do 1918. godine, uređenjem nove mreže općina, Orešnica je postala središte općine koju su uz nju činili Podbrest, Vularija i marof Sveti Križ.

U Kraljevini Srba, Hrvata i Slovenaca, odnosno Kraljevini Jugoslaviji, ukinuta je općina Orešnica, a sela Orešnica, Podbrest, Vularija i današnji Sveti Križ pripojeni su općini Mala Subotica.

Za vrijeme mađarske okupacije 1941.-1945. godine obnovljen je upravni ustroj kakav je bio u vrijeme Austro-Ugarske Monarhije, pa je ponovo uspostavljena općina Orešnica.

Od 1945. do 1992. godine naselja sadašnje općine Orešnica bila su u sastavu kotara Prelog i bivše općine Čakovec.

Od godine 1993. naselja Orešnica, Podbrest i Vularija pripadaju općini Mala Subotica. Tek 1997. g. Sabor i Vlada Republike Hrvatske uvažili su zahtjev mještana Orešnice, Podbresta i Vularije koji su na izborima izabrali općinsko vodstvo.

Statutom Općine Orešnica određeno je da će se 21. svibnja slaviti Dan općine Orešnica, jer je na taj dan u Velikoj vijećnici 1997. godine konstituirano prvo Vijeće općine Orešnica otkad je Republika Hrvatska postala samostalna. Godine 2002., na Dan općine, predstavljeni su grb i zastava općine. Grb Orešnice, plod oraha prirodne boje u srebrnom polju, zasniva se na imenu općine. Zastava je svijetloplava sa žuto obrubljenim grbom u sredini.



## Fotografije snimljene na očevidu







## Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Orehovica bb, Vularija bb, HR-40321 Orehovica  
Međimurska županija

Okolne nekretnine su većinom poljoprivredna i šumska zemljišta.

## Javna komunalna infrastruktura

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

## Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

## Buka i zagađenje

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

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

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

## Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji IV. izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Orehovica ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 4/06, 4/13, 8/15, 14/16, 3/17 i 7/21) procjenjivane čestice se nalaze izvan granica građevinskog područja i to kat.čest.br. 3186 unutar šume isključivo osnovne namjene, u zoni šume posebne namjene - Š3, a ostale čestice nalaze se u zoni poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, vrijedno obradivo tlo - P2.

Pristup na javnu površinu: Kat.čest.br. 2050, 2046 i 2047 imaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 2151, k.o. Orehovica - cesta, Javno dobro - ceste i putevi (1/1). Kat.čest.br. 1132 ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 899/1, k.o. Orehovica - županijska cesta, Javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu RH pod upravom ŽUC Međimurske županije (1/1). Kat.čest.br. 1133 i 1132 imaju neposredan pristup na kat.čest.br. 1279, k.o. Orehovica - Javno dobro - ceste i putevi (1/1). Kat.čest.br. 266 ima neposredan pristup na kat.čest.br. 789, k.o. Vularija - Javno dobro - ceste i putevi (1/1). Ostale čestice imaju posredan pristup na javnu prometnu površinu.

Cjenovni blok: Orehovica - poljoprivredno 1

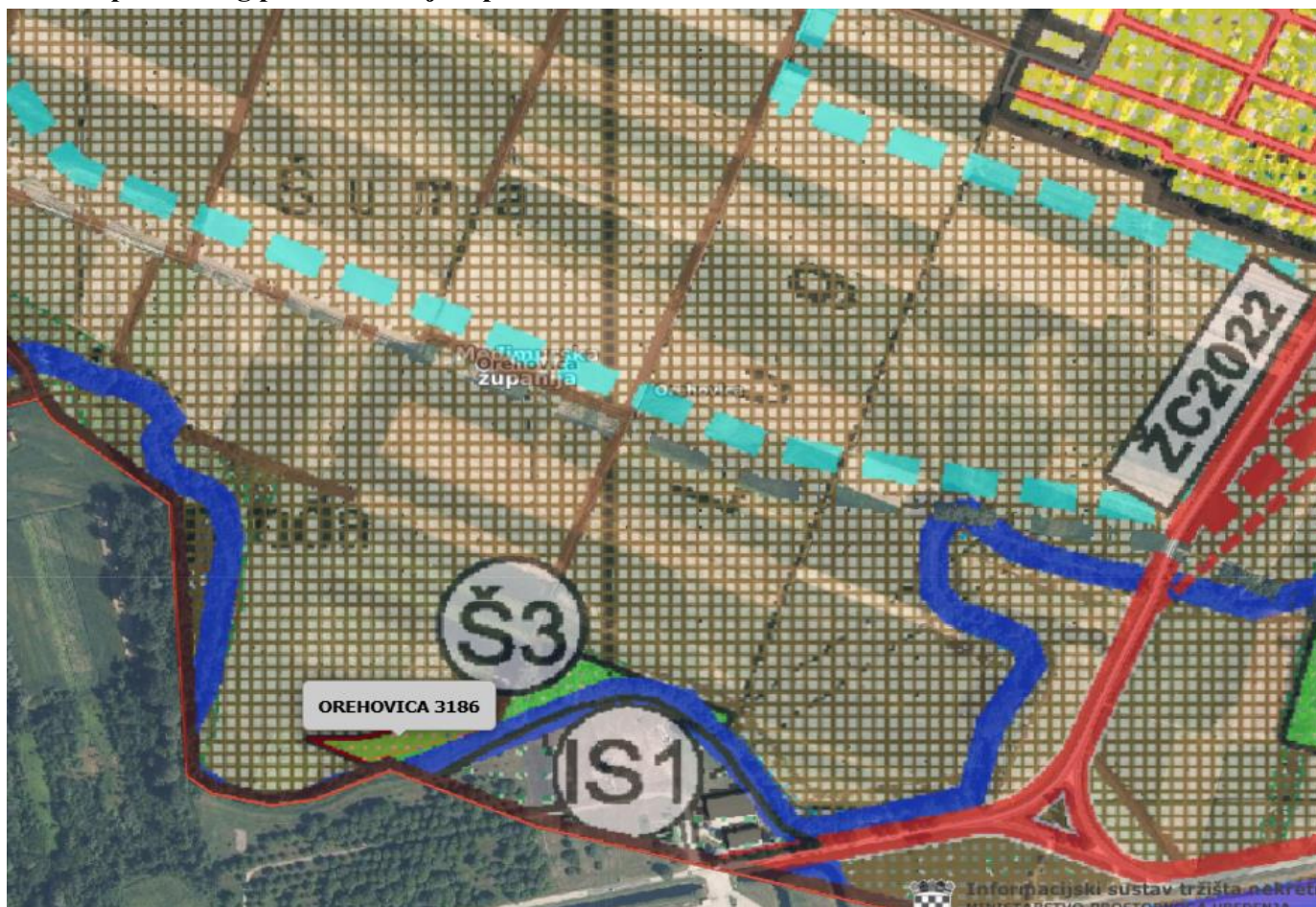
Kis (uzor čestica): 0,00

Akt za gradnju: -

Posebna

pretpostavka: Nema.

**Izvod iz prostornog plana uređenja Općine Orehovica**



**Izvor:** <https://zavod.hr/prostorni-planovi-uredenja-gradova-i-opcina/>



ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE  
POSTOJEĆE / PLANIRANO



GOSPODARSKE ŠUME - Š1



ŠUME POSEBNE NAMJENE - Š3

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE  
POSTOJEĆE / PLANIRANO



VRHJEDNO OBRADIVO TLO - P2

<b>IZVORNIK</b>	
ŽUPANIJA: <b>MEDIMURSKA ŽUPANIJA</b> OPĆINA: <b>OPĆINA OREHOVICA</b>	
NAZIV PLANA: <b>IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE OREHOVICA</b> ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 4/06, 4/13, 8/15, 14/16)	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: <b>1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: <b>1.</b>	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: <b>1:25000</b>
ODLUKA O IZRADI PROSTORNOG PLANA: <b>"SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKE ŽUPANIJE" BROJ 21/20</b>	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: <b>"SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKE ŽUPANIJE" BROJ 7/21</b>
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: <b>LIST "MEDIMURJE" OD 04.03.2021.</b>	JAVNI UVID ODRŽAN: <b>OD 03.03.2021. DO 12.03.2021.</b>
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: 	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: pročelnica: M. Haramija, mag.iur. <i>M. Haramija</i> ime, prezime i potpis
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: <b>URBIA d.o.o. Čakovec</b> I. G. Kovačica 10, Čakovec; tel. 040/373 400	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN: direktor: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	ODGOVORNI VODITELJ: ovlaštena arhitektica urbanistica: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.
BROJ PLANA: <b>PPUO-01/2021</b>	DATUM: <b>04/2021</b>
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Makovec, dipl.ing.arh. 2. I. Perhoć, mag.ing.arh. i urb. 3. B. Perhoć, dipl.ing.arh. 4. B. Balent, struč.spec.ing.aedif. 5. N. Kerovec, bacc.ing.evol.sust. 6. M. Bakač, dipl.oec.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA: 	ZAMJENIK PREDSEDNIKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA: Zlatko Orsag <i>Zlatko Orsag</i> ime, prezime i potpis
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA: _____ 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](http://www.dzs.hr))

13.1.4.

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

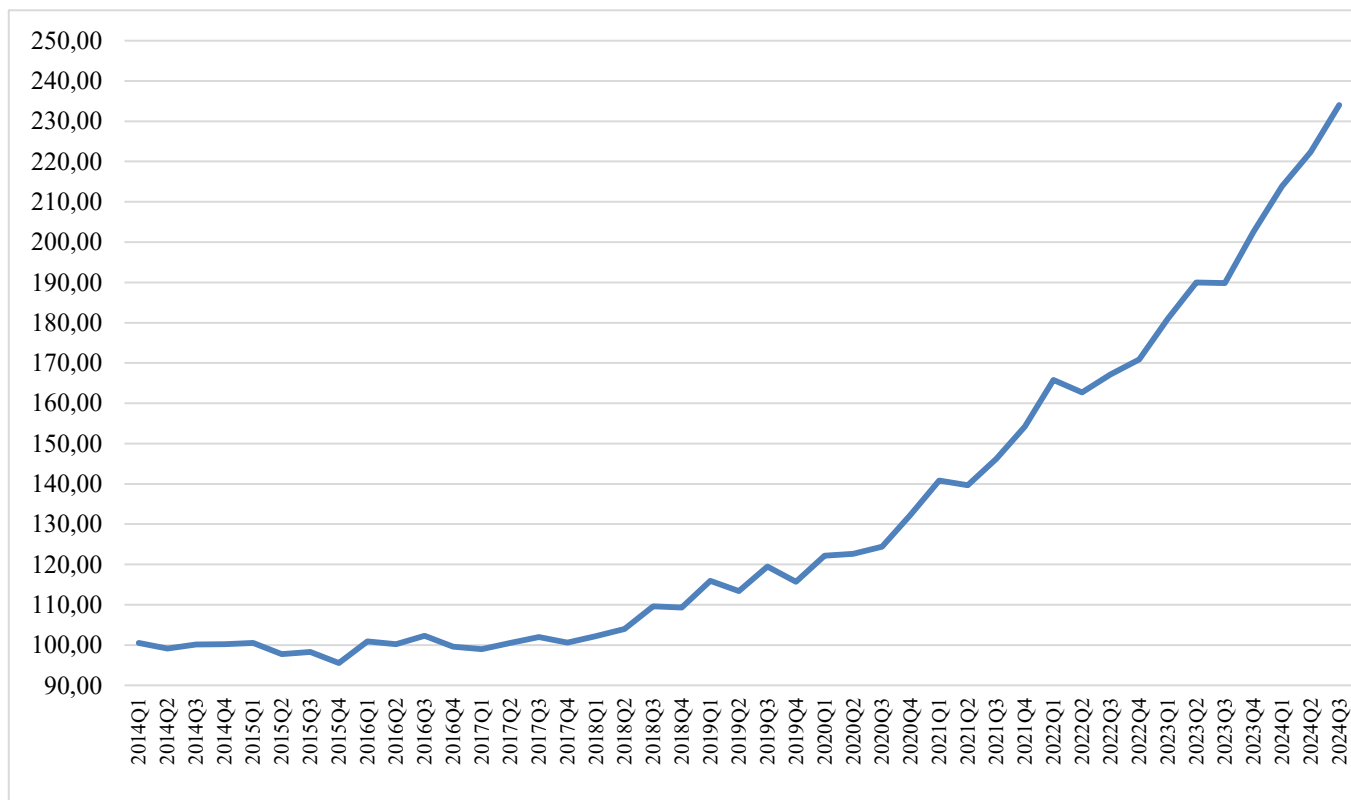
#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti 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

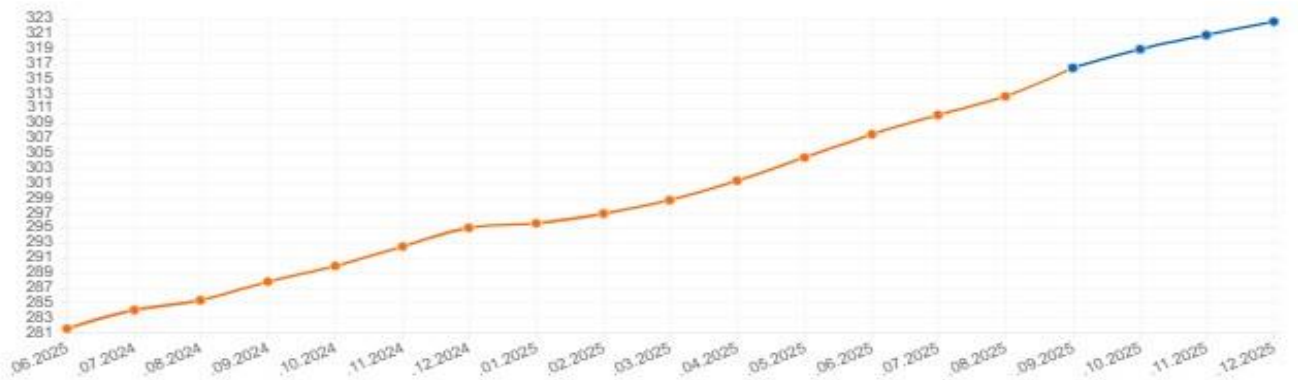
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



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

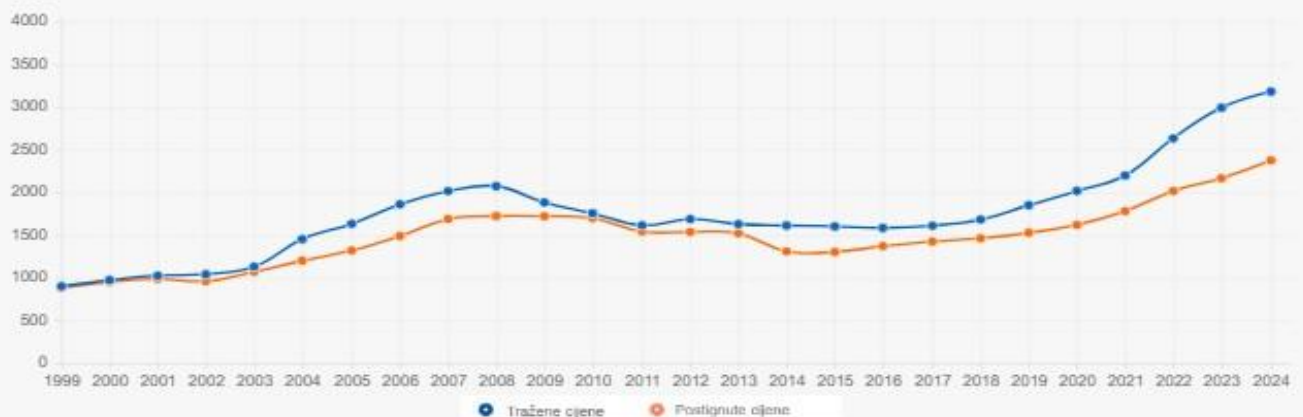
**9,92%**

U odnosu na početak godine

**7,67%**

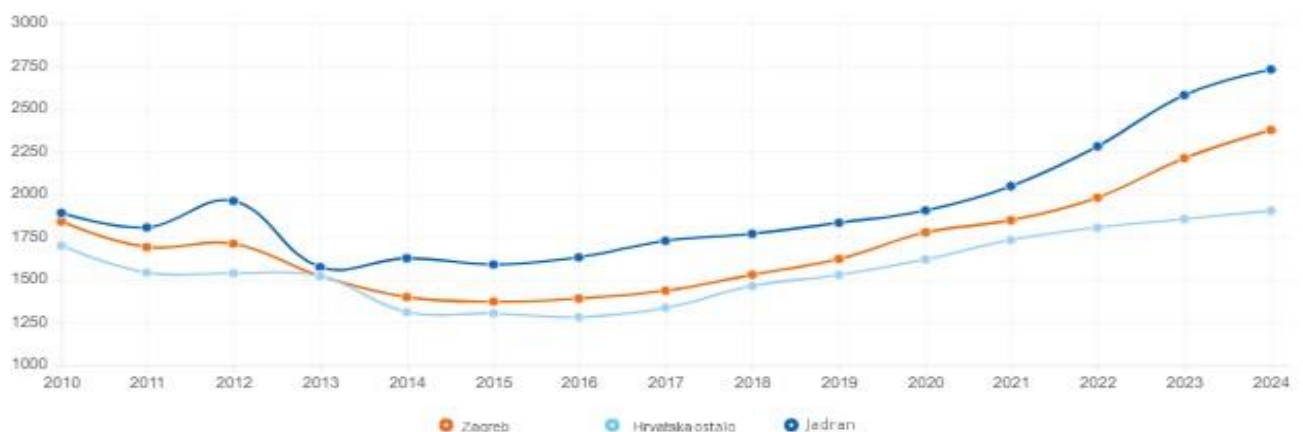
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HIR 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.



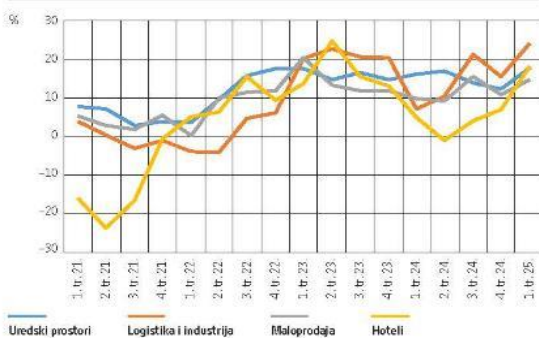


## B.2. Tržište poslovnih nekretnina

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 izmjene<sup>6</sup> 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.

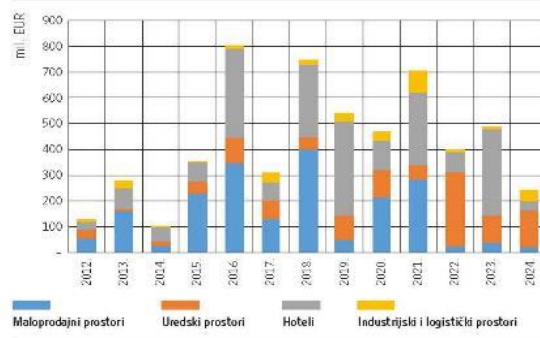
Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti 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 prvostupinskih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.  
Izvor: Izračun HNB-a; Hjustlab

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 prvostupinskih 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 prvostupinskih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u

<sup>6</sup> 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.  
Izvor: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.  
Izvor: 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 izgleda 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 robu-snom domaćom potražnjom i snažnim optimizmom. Dok se rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj u 2024. znatno ubrzao, s 8,9% u 2023. na 19,1%, građevinska aktivnost u EU-u nakon blagog se smanjenja u navedenom razdoblju tek početkom 2025. počela neznatno oporavljati (Slika B.11.). Pokazatelji poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

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

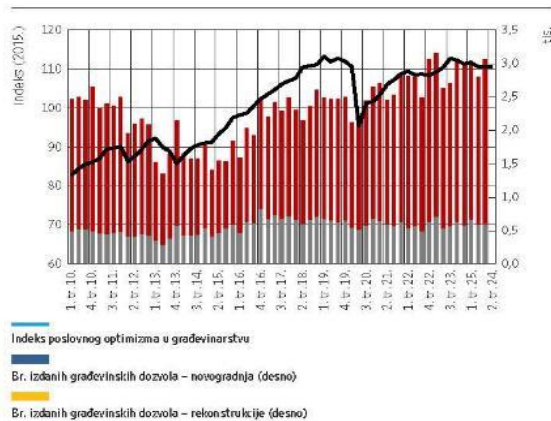
dozvola za izgradnju novih nekretnosti upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnosti (Slika B.12.).

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



Napomena: Prikazana je godišnja stopa promjene indeksa obujma građevinskih radova (zgrade).  
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 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:	Orehovica		
Naselje:	Orehovica / Vularija		
Razvojna skupina:	3. od 8	Izvor podataka:	MRRFEU
Indeks razvijenosti:	97,240		
Tip nekretnine:	poljoprivredno zemljište (PZ)		
Broj ponuda:			
- za grad/općinu:	0	Izvor podataka:	Go home / Njuškalo
- za naselje:	0		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	-	€/m2	
- za naselje:	-	€/m2	
Približna vrijednost:	0,50 €/m2	P3	Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za	2022= 9	Izvor podataka:	eNekretnine
naselje u posljednje 4	2023= 40		
godine:	2024= 30		
	2025= 20		
	2026= 3		

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	23.10.2025.	01.09.2025.	18.08.2025.	20.02.2025.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	k.o.			
	Orehovica	Orehovica	Vularija	Vularija
	kat.čest.br.			
	3647	1286	1274	750
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	636,00	800,00	1.500,00	900,00
Površina (m2)	763,00	928,00	2.334,00	1.302,00
Cijena (€/m2)	0,83	0,86	0,64	0,69

## 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	23.10.2025.	01.09.2025.	18.08.2025.	20.02.2025.
	Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	k.o.			
		Orehovica	Orehovica	Vularija	Vularija
		kat.čest.br.			
		3647	1286	1274	750
	Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	636,00	800,00	1.500,00	900,00
	Površina (m2)	763,00	928,00	2.334,00	1.302,00
	Cijena (€/m2)	0,83	0,86	0,64	0,69
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	97,240	97,240	97,240	97,240
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	97,240			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	0,83	0,86	0,64	0,69
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		25,58%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	234,02	222,36	222,36	202,52
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	234,02			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,05	1,05	1,16
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	0,83	0,90	0,67	0,80
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		0,83	0,90	0,67	0,80

Srednja vrijednost (€/m2)	0,80
---------------------------	------

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,02	0,09	-0,15	-0,01
Relativno odstupanje od medijana	1,84%	10,80%	-17,79%	-1,84%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,02	0,09	0,15	0,01
Kvadrat odstupanja	0,00	0,01	0,02	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	0,82			
Standardna devijacija	0,09			
Dvostruka standardna devijacija	0,17			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,07			

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

odabrano: **0,80** €/m<sup>2</sup>

Kat.čest.br.	Zemljište (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
3186	2.985,00	0,80	1,00	1,00	2.388,00		IV
3185	8.297,00	0,80	1,00	1,00	6.637,60		IV
2055	4.194,00	0,80	1,00	1,00	3.355,20		IV
2050	1.913,00	0,80	1,00	1,00	1.530,40		IV
2046	2.287,00	0,80	1,00	1,00	1.829,60		IV
2047	2.140,00	0,80	1,00	1,00	1.712,00		IV
1132	2.651,00	0,80	1,00	1,00	2.120,80		IV
1133	1.748,00	0,80	1,00	1,00	1.398,40		IV
266	4.021,00	0,80	1,00	1,00	3.216,80		IV
1573	4.107,00	0,80	1,00	1,00	3.285,60		IV
<b>UKUPNO:</b>					<b>27.474,40</b>		
					<b>0,80</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	

#### Prilog. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

#### PRILOG 4

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

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
<b>I</b>	100%
<b>II</b>	50-80%
<b>III</b>	25-60%



## 6.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 2,65 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €} \quad \text{Ukinuto 01.07.2024. godine!}$$

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

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

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

## 6.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za obračun troškova vanjskog uređenja.

$$Vu = \boxed{0,00} \text{ €}$$

## 6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$$Ut = \boxed{0,00} \text{ €}$$

# - REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	27.474,40	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>27.474,40</b>	<b>€</b>

Površina zemljišta = 34.343,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena = 0,80 €/m<sup>2</sup>

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

na lokaciji: **Orehovica bb, Vularija bb, HR-40321 Orehovica**

predloženih od : **OPĆINA OREHOVICA, Čakovečka ulica 9, HR-40321 Orehovica, Međimurska županija**

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) iznosi:

k.o.	Orehovica		
zk.ul.br.	zk.čest.br.	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine ZAKRUŽENO (€)
978	74/A/146/13	2.388,00	2.390,00
	74/A/146/14	6.637,60	6.640,00
381	380/1	3.355,20	3.360,00
450	381/3	1.530,40	1.530,00
	381/A	1.829,60	1.830,00
	381/A	1.712,00	1.710,00
1672	150/B	2.120,80	2.120,00
	150/B	1.398,40	1.400,00
SVEUKUPNO:			20.980,00

k.o.	Vularija		
zk.ul.br.	zk.čest.br.	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine ZAOKRUŽENO (€)
302	218	1.967,11	1.970,00
454/A	347/A/28/15	3.285,60	3.290,00
<b>SVEUKUPNO:</b>			<b>5.260,00</b>

#### Napomene:

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

U Čakovcu, 29. 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 vrijednosti nekretnina od strane trgovačkog društva MODERNA-INVEST d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za 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:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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





## **P R I L O Z I**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 28.05.2026. 09:43

Katastarska općina: 303348, OREHOVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12482/2025  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 978

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	74/A/146/13	STROJARNICA		830		
2.	74/A/146/14	STROJARNICA	1	707		
		UKUPNO:	1	1537		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Suvlasnički dio: 1/3	MIHALJEVIĆ STJEPAN, OIB: 42663306032, ULICA PRVOG MAJA 5, VULARIJA 40000 ČAKOVEC	
6. Suvlasnički dio: 1/3	MIHALJEVIĆ STJEPAN, OIB: 42663306032, ULICA PRVOG MAJA 5, VULARIJA 40000 ČAKOVEC	
7. Suvlasnički dio: 1/3	OPĆINA OREHOVICA, OIB: 99677841113, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno:29.03.1984. Z-1164/84.  Na temelju darovnog ugovora od 09.11.1983. uknjižuje se pravo služnosti doživotnog uživanja za korist: <b>VARGA ROZALIJA , VULARIJA</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 28.05.2026. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303348, OREHOVICA

Broj ZK uložka: 381

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11807/2025  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	380/1	ORANICA		885		
		UKUPNO:		885		

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 9/24 NOVAK PAVAO, OREHOVICA 221	
6.	Suvlasnički dio: 8/24 VURUŠIĆ IVAN, OIB: 86841801543, ULICA NIKOLE TESLE 23A, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	
7.	Suvlasnički dio: 3/24 NOVAK AGNEZA, OIB: 69583506624, BISKUPLJAČA XVI 15, 23234 VIR	
8.	Suvlasnički dio: 4/24 OPĆINA OREHOVICA, OIB: 99677841113, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 28.05.2026. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303348, OREHOVICA

Broj ZK uložka: 450

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11807/2025

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	381/3	GRABANICA			1913	
		ORANICA			1913	
2.	381/A	ORANICA VULNJAČA			3446	
		UKUPNO:			5359	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 6/96	HORVAT IVAN, OREHOVICA	
2. Suvlasnički dio: 15/96	ŠOLJA IVAN, OREHOVICA, A.G. MATOŠA 8	
4. Suvlasnički dio: 3/96	ŠOLJA STJEPAN, PRIBISLAVEC	
5. Suvlasnički dio: 3/96	ŠOLJA MARIJA UD.LAJTMAN, MALA SUBOTICA	
6. Suvlasnički dio: 3/96	ŠOLJA IVAN, OREHOVICA	
10. Suvlasnički dio: 18/96	OBADIĆ MARIO, OIB: 48628132161, OREHOVICA, DR.LJUDEVITA GAJA 20	
13. Suvlasnički dio: 16/96	VURUŠIĆ IVAN, OIB: 86841801543, ULICA NIKOLE TESLE 23A, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	
15. Suvlasnički dio: 24/96	VURUŠIĆ IVAN, OIB: 86841801543, ULICA NIKOLE TESLE 23A, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	
16. Suvlasnički dio: 8/96	OPĆINA OREHOVICA, OIB: 99677841113, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 28.05.2026. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303348, OREHOVICA

Broj ZK uložka: 1672

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11807/2025  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	150/B	SJENOKOŠA OLUPINA		975		
		UKUPNO:		975		

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Suvlasnički dio: 4/16	MIHALJEVIĆ STJEPAN, OIB: 42663306032, PRVOMAJSKA 5, VULARIJA, HRVATSKA	
10. Suvlasnički dio: 5/16	HAJDINJAK MIRJANA, OIB: 44970508475, ULICA NIKOLE TESLE 18, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	
11. Suvlasnički dio: 5/16	ČURIN KATARINA, OIB: 62549757867, ULICA AUGUSTA CESARCA 17, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	
12. Suvlasnički dio: 2/16	OPĆINA OREHOVICA, OIB: 99677841113, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 28.05.2026. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303674, VULARIJA

Broj ZK uložka: 302

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11807/2025

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	218	ORANICA MALI ŠTUK		680		
		UKUPNO:		680		

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 5/6	
	MIHALJEVIĆ STJEPAN, OIB: 42663306032, ULICA PRVOG MAJA 5, VULARIJA 40000 ČAKOVEC	
7.	Suvlasnički dio: 1/6	
	OPĆINA OREHOVICA, OIB: 99677841113, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 28.05.2026. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303674, VULARIJA

Broj ZK uložka: 454/A

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11807/2025  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	347/A/28/15	ORANICA PRASIŠĆE		1142		
		UKUPNO:		1142		

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 2/3	MIHALJEVIĆ STJEPAN, OIB: 42663306032, PRVOMAJSKA 5, VULARIJA, HRVATSKA	
5. Suvlasnički dio: 1/3	OPĆINA OREHOVICA, OIB: 99677841113, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.



## Izvod iz katastarskog plana



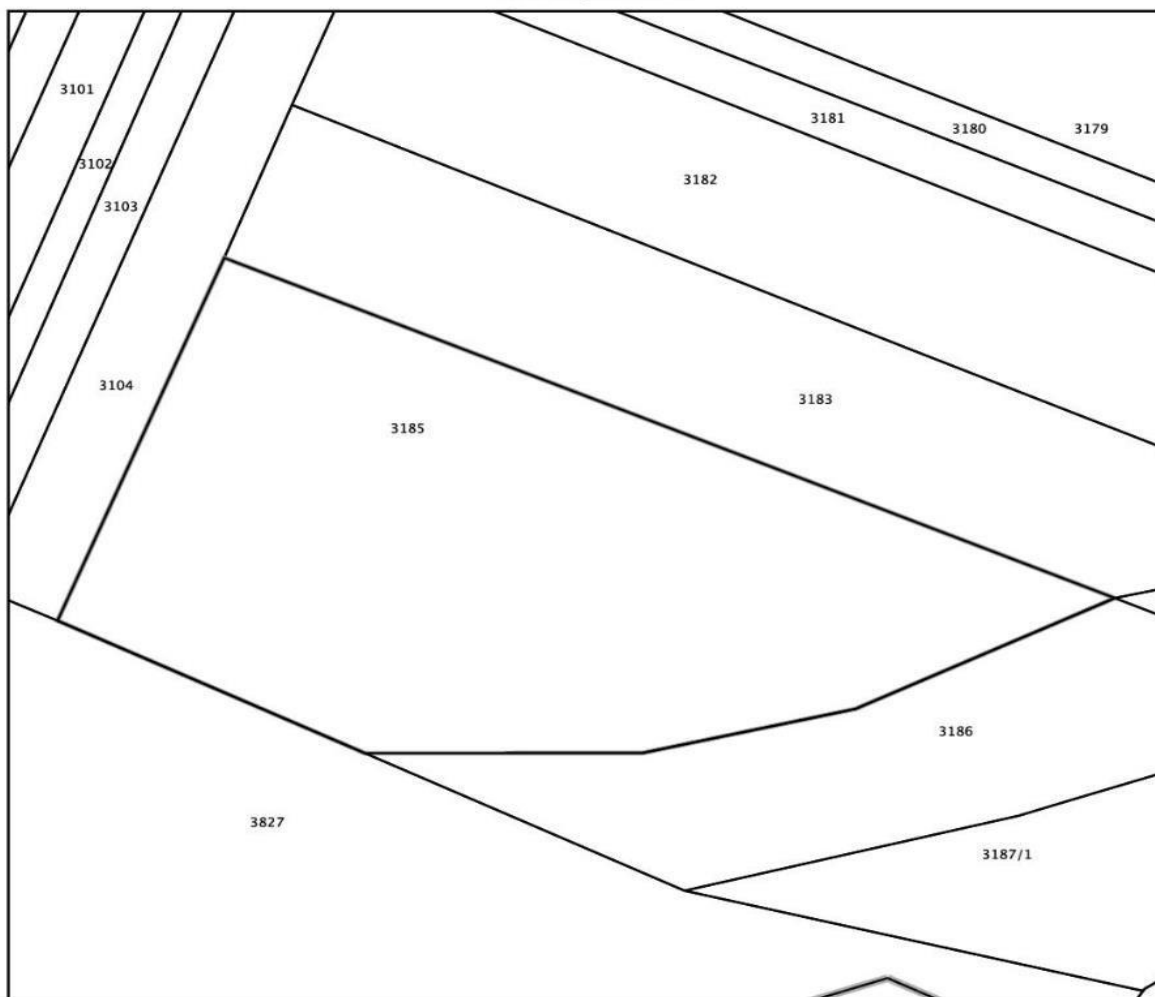
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ČAKOVEC

Stanje na dan: 28.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OREHOVICA  
k.č.br.: 3185

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





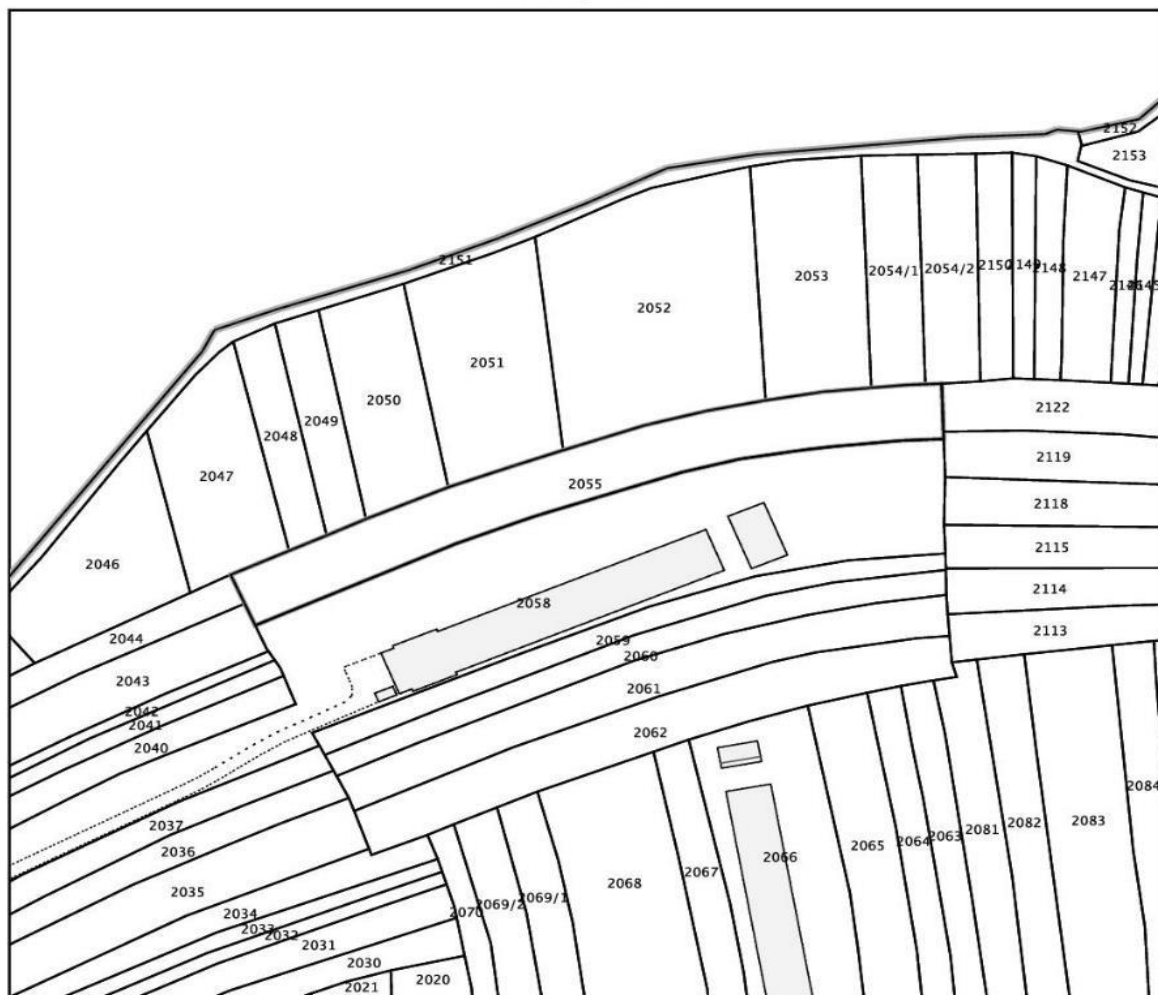
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ČAKOVEC

Stanje na dan: 28.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OREHOVICA  
k.č.br.: 2055

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OREHOVICA  
k.č.br.: 1132

Stanje na dan: 28.05.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880





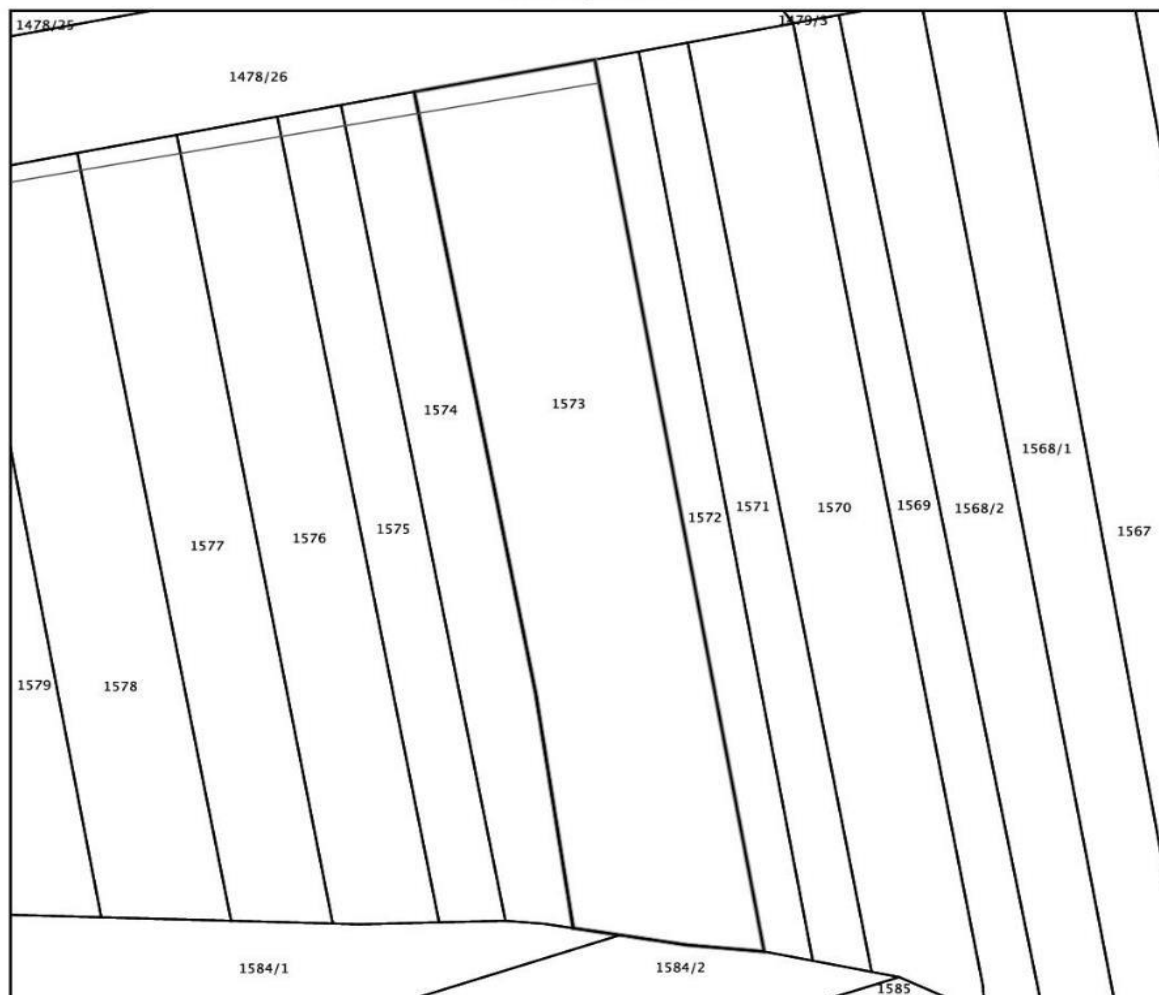
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VULARIJA  
k.č.br.: 1573

Stanje na dan: 28.05.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880







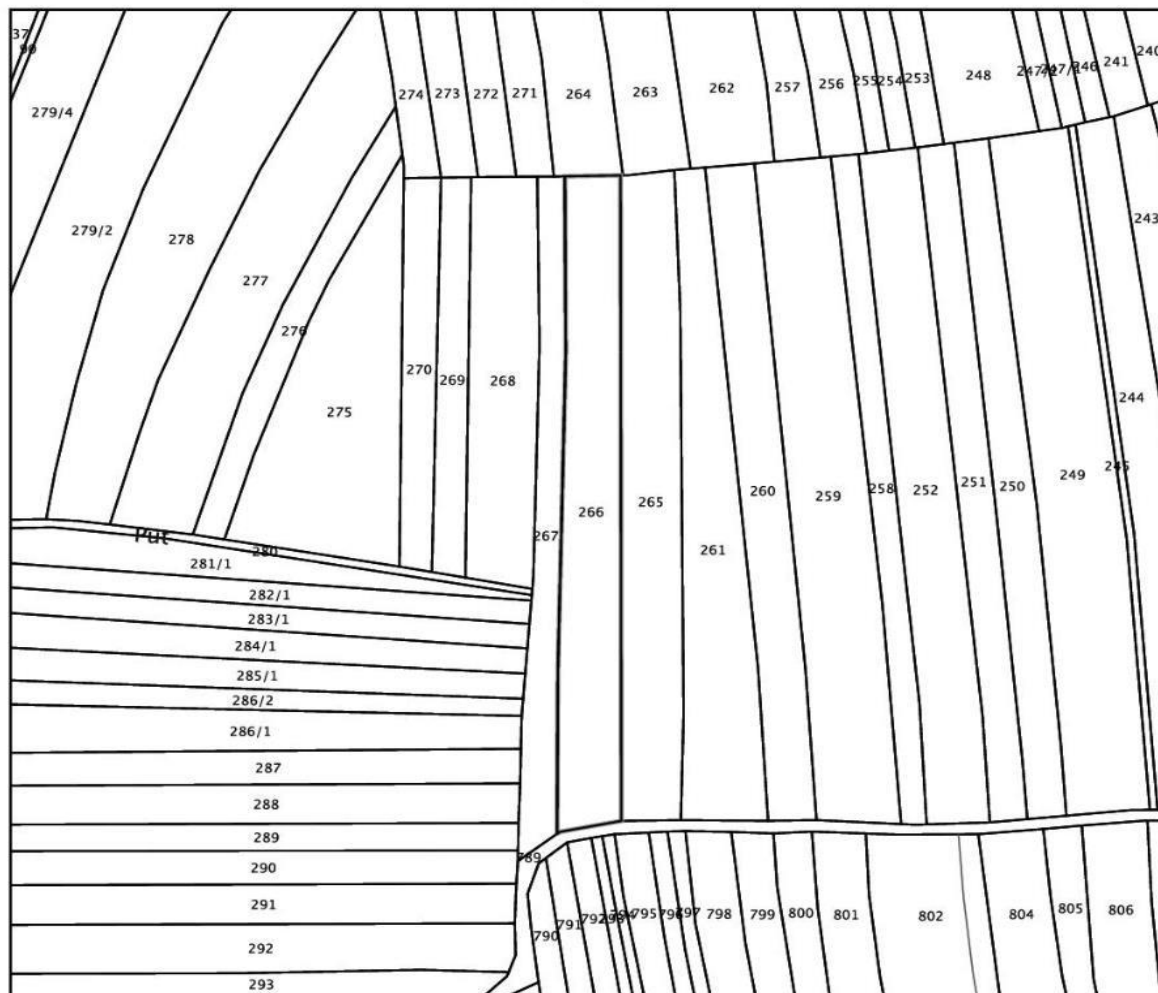
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VULARIJA  
k.č.br.: 266

Stanje na dan: 28.05.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2880









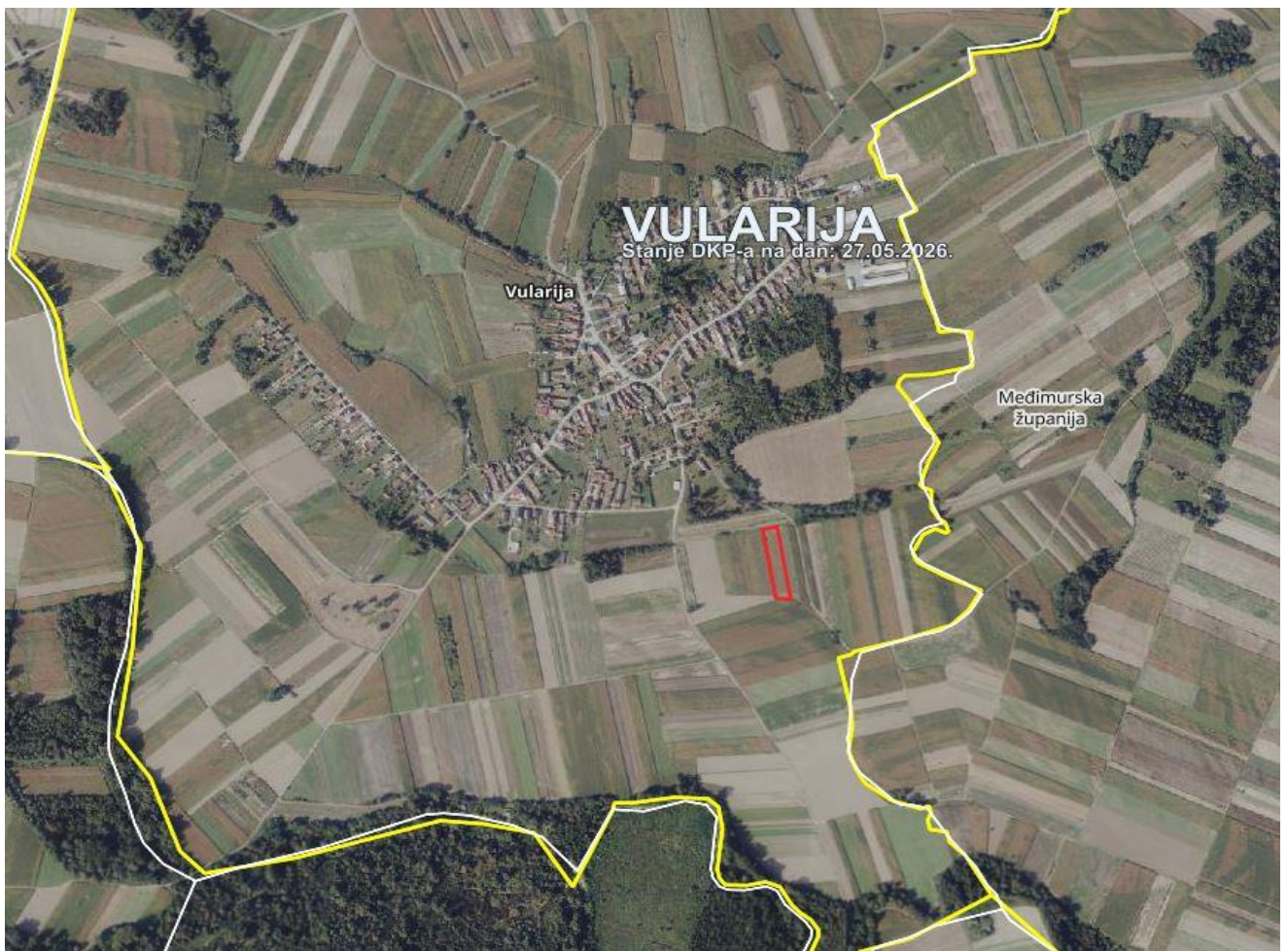












# Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 28.05.2026. 09:44

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 869

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	MIHALJEVIĆ STJEPAN, ULICA PRVOG MAJA 5, VULARIJA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	42663306032
1/3	MIHALJEVIĆ STJEPAN, ULICA PRVOG MAJA 5, VULARIJA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	42663306032
1/3	OPĆINA OREHOVICA, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	99677841113

### 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
		3185	STRUGA	8297	6		
			ORANICA	8297			
		3186	STRUGA	2985	6		
			ŠUMA	2985			
Ukupna površina katastarskih čestica				11282			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 09:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 1845

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
9/24	NOVAK PAVAO, OREHOVICA 221 (VLASNIK)	
1/3	VURUŠIĆ IVAN, POLJSKA ULICA 1, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	86841801543
3/24	NOVAK AGNEZA, BISKUPLJAČA XVI 15, 23234 VIR, HRVATSKA (VLASNIK)	69583506624
4/24	OPĆINA OREHOVICA, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	99677841113

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
		2055	GRABANICA	4194	4		
			ORANICA	4194			
Ukupna površina katastarskih čestica				4194			

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

Stanje na dan: 28.05.2026. 09:49

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 324

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SEVER IVAN,FRANJO, OREHOVICA, A.G.MATOŠA 39	98374791821

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
		1366	HRUPINE	1424	3		
			ORANICA	1424			
		1367	HRUPINE	957	3		
			LIVADA	957			
		2050	GRABANICA	1913	4		
			ORANICA	1913			
		2467	JACINE	705	4		
			ORANICA	705			
		2468	JACINE	334	4		
			LIVADA	334			
		2945	BOROVJE	2827	6		
			ORANICA	2827			
		3353	PREK MOSTA	5457	6		
			ORANICA	5457			
Ukupna površina katastarskih čestica				13617			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 09:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 363

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠOLJA FRANCISKA, MAGDALENA, OREHOVICA, A.G.MATOŠA 8	

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
		1134	GORNJE SENOKOŠE	896	3		
			ORANICA	896			
		2046	GRABANICA	2287	4		
			ORANICA	2287			
		3151	DOLENICA	4338	6		
			ORANICA	4338			
		3155	ŠUMA	2647	6		
			ORANICA	2647			
Ukupna površina katastarskih čestica				10168			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 09:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 639

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VARGA ROZALIJA, MARTIN, VULARIJA, PRVOMAJSKA 16	30444899748

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
		2047	GRABANICA	2140	4		
			ORANICA	2140			
		2095	VULNJAČA	1302	4		
			ORANICA	1302			
		3016	GRUNTIŠĆE	392	5		
			ORANICA	392			
Ukupna površina katastarskih čestica				3834			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 09:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 2052

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
4/16	MIHALJEVIĆ STJEPAN, PRVOMAJSKA 5, VULARIJA, HRVATSKA (VLASNIK)	42663306032
5/16	HAJDINJAK MIRJANA, ULICA NIKOLE TESLE 18, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	44970508475
5/16	ČURIN KATARINA, ULICA AUGUSTA CESARCA 17, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	62549757867
2/16	OPĆINA OREHOVICA, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	99677841113

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
		1132	VUKLENKI	2651	3		
			ORANICA	2651			
		1133	HRUPINE	1748	3		
			ORANICA	1748			
Ukupna površina katastarskih čestica				4399			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 10:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VULARIJA (Mbr. 303674)

Posjedovni list: 449

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VARGA STANISLAV,VINKO, VULARIJA, MATIJE GUPCA 7	93528056795

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
		266	ŠTUK	4021	3		
			ORANICA	4021			
		358	PARAG	2158	3		
			ORANICA	2158			
Ukupna površina katastarskih čestica				6179			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 10:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VULARIJA (Mbr. 303674)

Posjedovni list: 1073

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/3	MIHALJEVIĆ STJEPAN, PRVOMAJSKA 5, VULARIJA, HRVATSKA (VLASNIK)	42663306032
1/3	OPĆINA OREHOVICA, ČAKOVEČKA ULICA 9, OREHOVICA 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	99677841113

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
		1573	KRČEVINA	4107	5		
			ORANICA	4107			
Ukupna površina katastarskih čestica				4107			

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

Stanje na dan: 28.05.2026. 09:59

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 675

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		23	LAJTMANICA	1424	1		
			CESTA	1424			
		30	LAJTMANICA	615	1		
			CESTA	615			
		99	KLADINA	119	1		
			CESTA	119			
		130	KLADINA	2590	1		
			CESTA	2590			
		170	KLADINA	3362	1		
			CESTA	3362			
		171	KLADINA	198	1		
			CESTA	198			
		265	KLADINA	284	1		
			CESTA	284			
		288	KLADINA	712	3		
			CESTA	712			
		324	PETERSČAK	1928	1		
			CESTA	1928			
		338	PETERSČAK	259	1		
			CESTA	259			
		369	PRELOŽINE	2640	3		
			CESTA	2640			
		421	PRELOŽINE	1198	1		
			CESTA	1198			
		422	PRELOŽINE	673	1		
			CESTA	673			

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
		428	PRELOŽINE	4395	1		
			CESTA	4395			
		588	ZAVRTJE	374	3		
			CESTA	374			
		592	KLADINE	773	1		
			CESTA	773			
		692	ZAVRTJE	1047	3		
			CESTA	1047			
		693	ZAVRTJE	3697	3		
			CESTA	3697			
		746	ZAVRTJE	2287	3		
			CESTA	2287			
		786	ZAVRTJE	550	3		
			CESTA	550			
		922	LEDINE	2528	3		
			CESTA	2528			
		977	LEDINE	486	3		
			CESTA	486			
		988	LEDINE	1521	3		
			CESTA	1521			
		998	LEDINE	79	3		
			CESTA	79			
		999	LEDINE	90	3		
			CESTA	90			
		1041/1	LEDINE	1489	3		
			CESTA	1489			
		1041/2	LEDINE	43	3		
			CESTA	43			
		1084/1	HRUPINA	102	3		
			CESTA	102			
		1115	LEDINE	94	3		
			CESTA	94			
		1240	HRUPINE	370	6		
			CESTA	370			
		1279	HRUPINE	2216	3		
			CESTA	2216			
		1467	ŠTUK	453	3		
			CESTA	453			
		1509/2	ŠTUK	167	3		
			CESTA	167			
		1707/1	U SELU	53	3		
			CESTA	53			
		1707/2	SELO	237	3		
			CESTA	237			
		2151	VULNJAČA	4823	4		
			CESTA	4823			

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
		3010	LUG	3395	5		
			CESTA	3395			
		3032	LUG	3237	5		
			CESTA	3237			
		3077	LUG	2554	6		
			PUT	2554			
		3085	LUG	496	6		
			CESTA	496			
		3089	LUG	716	30		
			CESTA	716			
		3129	LUG	1557	6		
			CESTA	1557			
		3143	LUG	737	6		
			CESTA	737			
		3165	LUG	557	6		
			CESTA	557			
		3201	LUG	730	7		
			CESTA	730			
		3214	LUG	1338	6		
			CESTA	1338			
		3245	LUG	1241	6		
			CESTA	1241			
		3327	LUG	680	6		
			CESTA	680			
		3332/4	PREK MOSTA	80	6		
			PUT	80			
		3352	LUG	1216	6		
			CESTA	1216			
		3465/1	LUG	1056	6		
			PUT	1056			
		3465/2	LUG	99	6		
			PUT	99			
		3488	LUG	1411	6		
			CESTA	1411			
		3493	LUG	1306	6		
			CESTA	1306			
		3641/1	LUG	1025	7		
			CESTA	1025			
		3703/1	LUG	408	7		
			CESTA	408			
		3706	LUG	5629	7		
			CESTA	5629			
Ukupna površina katastarskih čestica				100306			



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 10:01

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OREHOVICA (Mbr. 303348)

Posjedovni list: 1722

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE POD UPRAVOM ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE MEĐIMURSKE ŽUPANIJE, MIHOVLJANSKA ULICA 70, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		898/1	JAVNA CESTA-ŽC 2055, ULICA BRAĆE RADIĆA	12614	3		
			ŽUPANIJSKA CESTA	12614			
		899/1	JAVNA CESTA- ŽC 2022, ULICA ZRINSKIH	19969	3		
			ŽUPANIJSKA CESTA	19969			
		899/2	ULICA ZRINSKIH	15	3		
			ŽUPANIJSKA CESTA	15			
		1778	JAVNA CESTA-LC 20037,ULICA ZRINSKIH	11752	3,4		
			LOKALNA CESTA	11752			
Ukupna površina katastarskih čestica				44350			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.05.2026. 10:35

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VULARIJA (Mbr. 303674)

Posjedovni list: 434

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		90	VELIKI PESKI	2255	1		
			CESTA	2255			
		154	DUGE LESIČINE	1726	4		
			CESTA	1726			
		187	DUGE PRODNICE	1133	4		
			CESTA	1133			
		208	KARAVIČKA	522	3		
			CESTA	522			
		280	VELIKI PESKI	629	3		
			CESTA	629			
		789	DUGA SEČA	2349	3		
			CESTA	2349			
		857	GLOG	40	4		
			CESTA	40			
		858	GLOG	1345	3		
			CESTA	1345			
		894	GLOG	967	3		
			CESTA	967			
		1310	DOVRČICA	6816	3		
			CESTA	6816			
		1479/3	DOVRČICA	950	5		
			CESTA	950			
		1480/9	U SELU	385	5		
			CESTA	385			
		1569	KRČEVINE	2124	5		
			CESTA	2124			



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
		1604	PROSIŠĆE JUŠ	860	5		
			CESTA	860			
		1615	PROSIŠĆE JUŠ	493	5		
			CESTA	493			
		1668	PROSIŠĆE JUŠ	378	5		
			CESTA	378			
		1670	PROSIŠĆE JUŠ	881	5		
			CESTA	881			
		1691/2	DOVRČICA	1795	3		
			CESTA	1795			
		1693/2	U SELU	70	5		
			PAŠNJAK	70			
		1693/3	U SELU	250	5		
			PAŠNJAK	250			
		1693/4	U SELU	78	5		
			PAŠNJAK	78			
		1699	PESKI	535	3		
			CESTA	535			
		1703	OKRUGLA SEČA	2539	3		
			CESTA	2539			
		1704	VELIKI PESKI	3992	3		
			CESTA	3992			
		1705	PESKI	687	3		
			CESTA	687			
		1708	CIGLENA	4787	3		
			CESTA	4787			
		1709	LESIČINE	3787	3		
			CESTA	3787			
Ukupna površina katastarskih čestica				42373			

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