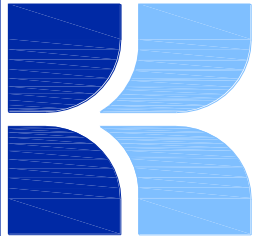


TVRTKA:



**PROJEKTIRANJE
STRUČNI NADZOR
KONZALTING
KOORDINATOR ZNR
ETAŽNE PODJELE
PROCJENA NEKRETNOSTI
ENERGETSKO CERTIFICIRANJE**

kašik doo

Trg Svetog Florijana 5, 48 260 Križevci
tel. (048) 681 345, tel./fax. (048) 712 797
e-mail: kasik@inet.hr, OIB: 13059805273

NARUČITELJ:

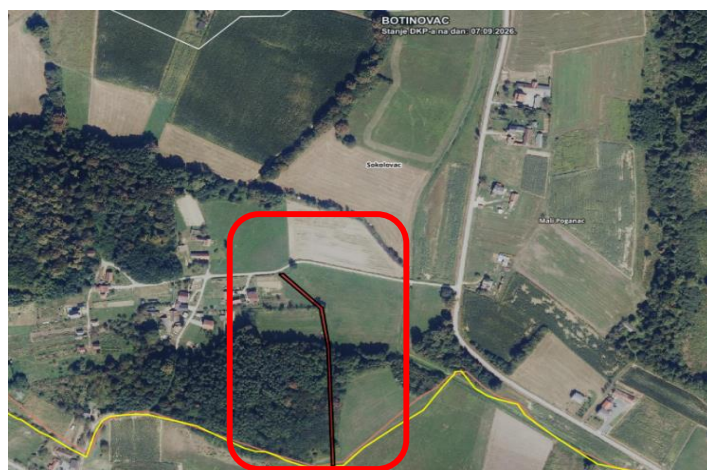
OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR.TOMISLAVA BARDEKA 8, SOKOLOVEC

VLASNIK:

OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR.TOMISLAVA BARDEKA 8, SOKOLOVEC

NEKRETNOST:

POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

720 €

LOKACIJA:

MALI POGANAC, k.č.br. 1290/28 i 1290/25 k.o. Botinovac

ZADATAK:

PROCJEMENI ELABORAT - TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

BROJ:

148 / 26

DATUM:

09 / 26

IZRADIO:

FILIP KAŠIK ing. građ.



K A Š I K
projektiranje, inženjering,
konzalting, d. o. o
K R I Ž E V C I

DIREKTOR:

MARKO KAŠIK dipl. ing. građ.

S A D R Ź A J

- 1. IMENOVANJE - RJEŠENJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA**
- 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE**
- 3. POJMOVNIK**
- 4. ZADATAK**
- 5. PODACI O VLASNIŠTVU**
- 6. LOKACIJA**
- 7. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**
- 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**
- 9. PROCJENA**
- 10. MIŠLJENJE, ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST**
- 11. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA, UPORABA DOKUMENATA**
- 12. PRILOZI**



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

KLASA: UP/I-710-03/25-01/600
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 21. listopada 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 Filipa Kašika, inženjera građevinarstva iz Križevaca, Ulica Matije Gupca 2 B, OIB: 52740829191, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Filip Kašik, inženjer građevinarstva iz Križevaca, Ulica Matije Gupca 2 B, OIB: 52740829191, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 1. studenog 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Filip Kašik, inženjer građevinarstva iz Križevaca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, 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 preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI710032501600|4

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.



DOSTAVITI:

1. Filip Kašik, Križevci, Ulica Matije Gupca 2 B
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501600|4

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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, 94/17, 52/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 36/24, 136/25)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 10.izdanje, 2025. (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)

3. POJMOVNIK

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.

NEKRETNINA je dio zemljišne površine omeđene zatvorenom linijom kojoj je pridružena katastarska oznaka te sve što je s njom relativno trajno spojeno na površini i ispod nje osim u slučajevima kada je zakonom drugačije određeno.

ZEMLJIŠNA ČESTICA je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

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.

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

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

4. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje se nalazi u okrugu naselja Mali Poganac unutar katastarske Općine Botinovac, k.č.br. 1290/28 i 1290/25 k.o. Botinovac.

Eventualni poljoprivredni nasad ili drvena masa nisu predmet procjene. Šumu i eventualnu drvenu masu će po potrebi će procjeniti vještak šumarske struke.

NARUČITELJ: OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR.TOMISLAVA BARDEKA 8, SOKOLOVEC
VLASNIK: OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR.TOMISLAVA BARDEKA 8, SOKOLOVEC
NEKRETNINA: POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA: MALI POGANAC, k.č.br. 1290/28 i 1290/25 k.o. Botinovac
ZADATAK: NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
SVRHA: KUPOPRODAJA NEKRETNINE

Datum očevida: 08.09.2026.godine

Datum kakvoće: 08.09.2026.godine

Datum vrednovanja: 08.09.2026.godine

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.

OPIS NEKRETNINE: Pašnjak i put, u naravi poljoprivredno i šumsko zemljište.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine.

*Ova procjena temelji se na činjeničnom stanju nađenom na licu mjesta i podacima dobivenim od naručitelja, a rađena je u skladu sa pravilima i propisima građevinske struke koji važe za procjenu takovih nekretnina.

*Navedeni iznosi ne sadrže poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.



5. PODACI O VLASNIŠTVU

PODACI O VLASNIŠTVU: IZVADAK IZ BZP-a

Broj ZK uložka: 2393				
Prema Izvratku iz Zemljišne				
knjige Općinskog suda u	KOPRIVNICI			
Zemljišnoknjižni odjel	KOPRIVNICA			
od	08.09.2026 god.			
upisana je	PAŠNJAK			
na kat.čest.broj	1290/28	25	m ²	
zk uložak	2393			
katastarska općina	BOTINOVAC			
a uknjiženo je pravo vlasništva				
u korist	1 / 1 OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR.TOMISLAVA BARDEKA 8, SOKOLOVEC			
teret	NIJE UPISAN - vidi izvadak iz BZP-a u prilogu			
POVRŠINA ZEMLJIŠTA :	25	m ²	- kčbr. 1290/28 k.o. Botinovac	

SVEUKUPNO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE :

25

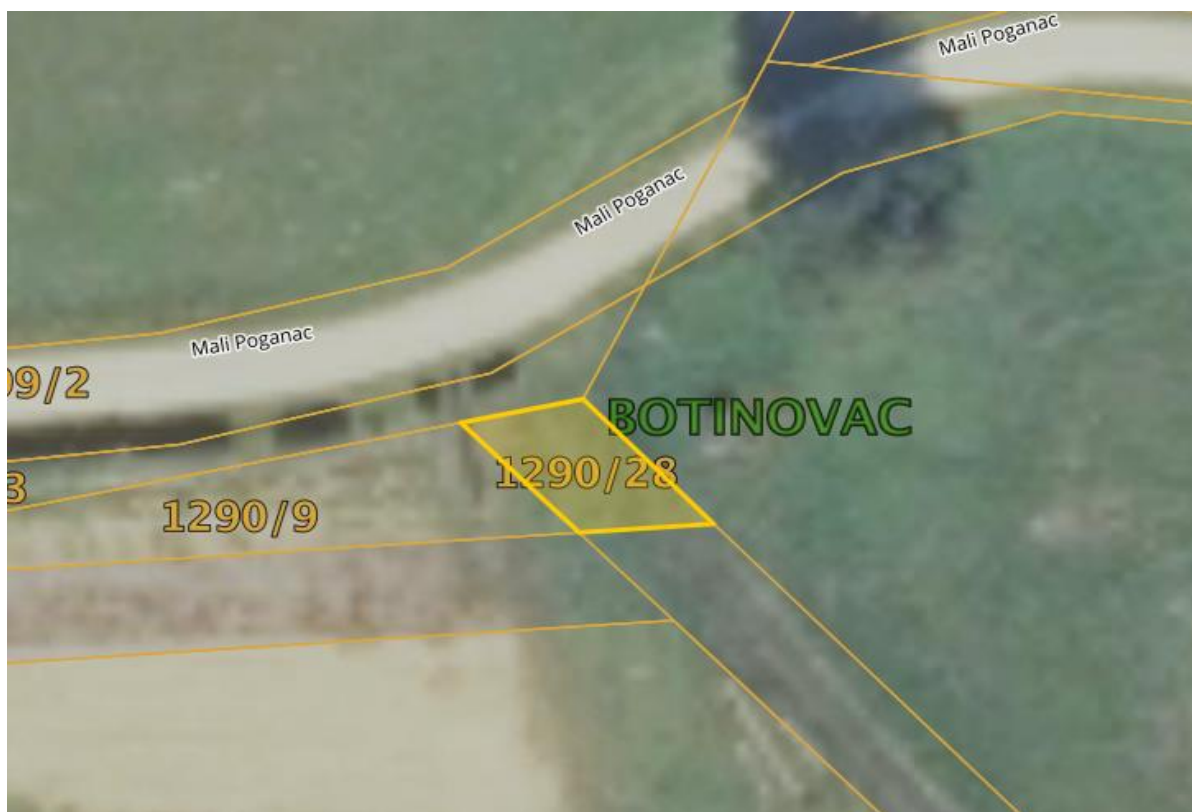
m² k.č.br. 1290/28 k.o. Botinovac

OPASKA:

Katastarska čestica upisana u izvadak iz BZP-a i katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. Izvotka.



PODACI O VLASNIŠTVU: IZVADAK IZ ZK-a

Broj ZK uložka: 35				
Prema Izvratku iz Zemljišne				
knjige Općinskog suda u	KOPRIVNICI			
Zemljišnoknjižni odjel	KOPRIVNICA			
od	08.09.2026 god.			
upisana je	PUT			
na kat.čest.broj	1290/25	832	m²	
sve zk uložak	2393			
katastarska općina	BOTINOVAC			
a uknjiženo je pravo vlasništva				
u korist	1 / 1	OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR.TOMISLAVA BARDEKA 8, SOKOLOVEC		
teret	NIJE UPISAN - vidi izvadak iz BZP-a u prilogu			
POVRŠINA ZEMLJIŠTA :	832	m²	- kčbr. 1290/25 k.o. Botinovac	

SVEUKUPNO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE :

832

 m^2

k.č.br. 1290/25 k.o. Botinovac

OPASKA:

Katastarska čestica upisana u izvadak iz ZK i katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. Izvatka.



6. LOKACIJA

PREDMETNE PARCELE nalaze se na istoj/sličnoj lokaciji, sličnih su karakteristika te se u daljnjem tekstu zajedno opisuju.

MAKRO LOKACIJA

Sokolovac je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Koprivničko-križevačkoj županiji. Općina Sokolovac smještena je u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske u Podravini. U sastavu je Koprivničko-križevačke županije sa još 21 općinom i 3 grada. Općina Sokolovac sa svoje sjeverne strane graniči s Općinom Rasinja, sa istočne i sjeveroistočne strane s Gradom Koprivnicom, sa zapadne i jugozapadne strane s Gradom Križevci, a na jugu sa Općinom Zrinski Topolovac koja je u sastavu Bjelovarsko-bilogorske županije. Prema posljednjem popisu iz 2001. godine u općini Sokolovac živi 3.964 stanovnika. U samom naselju Sokolovac je, prema istom popisu, 566 stanovnika. Kao veća naselja mogu se izdvojiti Velika Mučna (363), Lepavina (279), Srijem (222) i Mali Grabičani (208). Botinovac je naselje u Hrvatskoj u sastavu općine Sokolovac. Nalazi se u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Mali Poganac je naselje u Hrvatskoj u sastavu općine Sokolovca. Nalazi se u Koprivničko-križevačkoj županiji.

MIKRO LOKACIJA

Opis lokacije:

Predmetne nekretnine nalazi se u okrugu naselja Mali Poganac unutar obuhvata Općine Sokolovac kao ulična i dvorišna parcela udaljene cca 1 km od glavne prometnice Križevci-Koprivnica. Na predmetnoj lokaciji se pretežno nalaze kuće, pomoćne i gospodarske zgrade te poljoprivredna i šumska zemljišta.

Udaljenost: Križevci - 17 km Koprivnica - 20 km
Zagreb - 85 km

Opis pristupačnosti:

Pristup nekretninama omogućen je osobnim prijevozom i pješke.

Prilazna cesta je mjesna prometnica.

Opis infrastrukture:

(Škole, trgovački centri, liječnik, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba, itd...) - sve navedeno nalazi se u gradovima Koprivnica i Križevcima, a manjim dijelom u blizini nekretnina u naselju Sokolovac.

Opis mogućnosti za parkiranje:

Omogućeno zaustavljanje na javnoj površini uz predmetne parcele.

Karakteristike nekretnine:

Oblik: Izuzetni nepravilan i izdužen oblik parcela.

Pozicija: Nekretnine su smještene kao ulične i dvorišne parcele u kuća, poljoprivrednog zemljišta i šume.

Konkurencija na predmetnoj lokaciji:

Srednja, postoji potražnja za poljoprivrednim zemljištem.

Buka:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljiv.

Zagađenje:

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

* vidi karte pod prilozi

7. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Predmetne parcele se nalaze na istoj lokaciji, sličnih su karakteristika, zajedno čine jednu zajedničku cjelinu, te se u daljnjem tekstu zajedno opisuju.

Poljoprivredne parcele k.č.br. 1290/28 i 1290/25 k.o. Botinovac se prema PROSTORNOM PLANU UREĐENJA OPĆINE SOKOLOVEC nalaze u zoni OSTALO ZEMLJIŠTE ODREĐENO PRAVILNIKOM O PROSTORNIM PLANOVIMA.

Svrha izrade procjembenog elaborata je rješavanje imovinsko pravnih odnosa. Predmetno zemljište k.č.br. 1290/28 i 1290/25 k.o. Botinovac spada u 4.1. kategoriju zemljišta, kao se i koristi.

SVEUKUPNO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE : k.č.br. 1290/28 i 1290/25 k.o. Botinovac

Položaj:	U okolici stambenog naselja u okruženju kuća, poljoprivrednog zemljišta i šume.
Oblik:	Parcele su izrazito izduženog nepravilnog oblika.
Dimenzije:	Parcele su različitih dimenzija i površine zajedni čine jednu zajedničku cjelinu.
Korištenje:	Parcele se trenutno koriste kao pašnjak, mjesni/šumski put, poljoprivredno zemljište. Eventualni nasad ili drvna masa nisu predmet procjene. K.č.br. 1290/25 k.o. Botinovac upisana u ZK kao put.
Topografija terena:	Ravna i blago kosa, nema klizišta ni močvarnog terena, sposobno za poljoprivrednu obradu.
Infrastruktura:	Nema
Pristup na JPP:	Parcele zajedno imaju direktni pristup na javnu prometnu površinu u javnom vlasništvu.
Nefinancijski tereti:	Nema.
Namjena zemljišta:	Poljoprivredno zemljište, definirano planom - 4.1. kategorija. 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
Prostorno-pl. dok.:	PPU-Općina Sokolovec.
Dozvole za buduću gradnju:	Nisu prezentirane.
Ostalo:	Pripajanjem parcela susjednim parcelama omogućuje se kvalitetnija poljoprivredna obrada ili gradnja sukladno planu.

OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne imisije u okruženju:	nema
Karakteristike okolnih nekretnina:	uglavnom poljoprivredna i šumska zemljišta
Promet u mirovanju:	sa ulične strane parcele na javnoj površini

* vidi karte pod prilozi

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA - NAMJENA

▼ Prostorni plan uređenja Općine Sokolovac - Prostorni plan - Važeći

IZVADAK IZ ODREDBI ZA PROVEDBU

1. Osnovno korištenje prostora

1.1.5 Namjena prostora

Članak 1.

(15) Ostalo zemljište, određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3399]

1. Na površinama ostalog zemljišta izvan prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja:
 - a. farmi i građevina za uzgoj životinja,
 - b. građevina u funkciji ratarske proizvodnje, vinogradarstva, maslinarstva, uzgoja i prerade biljaka (voća, povrća, cvijeća, ljekovitog bilja i dr.), algi i gljiva,
 - c. građevina za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma u sklopu poljoprivrednih gospodarstava,
 - d. građevina za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu, spremište poljoprivrednih proizvoda, pčelinjaci)
 - e. ostalih zahvata u prostoru u funkciji poljoprivredne proizvodnje,
 - f. infrastrukture,
 - g. građevina obrane,
 - h. rekreacijska igrališta na otvorenom,
 - i. lovačkih, planinarskih i ribičkih domova i skloništa,
 - j. zahvata u prostoru za robinzonski smještaj,
 - k. spomeničkih ili sakralnih obilježja (kapelice, poklonci, spomenici, spomen-područja),
 - l. vidikovaca,
 - m. građevina namijenjenih gospodarenju u šumarstvu i lovstvu,
 - n. ostalih građevina koja se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.
2. Na površinama ostalog zemljišta unutar prostora ograničenja ZOP-a dozvoljeno je uređenje i gradnja građevina koje se mogu graditi izvan građevinskog područja sukladno zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rastle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025. U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

Postoji potražnja za nekretninama pogotovo na Koprivničkom i Križevačkom području. Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Grad Križevci se nalazi u sklopu III. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti između 75 i 100 % od prosjeka RH, a Općina Sveti Ivan Žabno u sklopu II. skupine čiji je indeks razvijenosti između 50 i 75% od prosjeka RH. Tržište nekretnina na području grada Križevca je srednje do više razvijeno. Najveći dio oglašanih nekretnina na Internet portalima odnosi se na nekretnine stambene namjene, kuće i stanove. Na portalu "e-nekretnine" označena je kupoprodaja većeg broja nekretnina u užem Križevačkom okružju dok je na širem području gdje se nalaze predmetne nekretnine znatno manji udio oglašanih i prodanih nekretnine. Iz navedenog zaključujemo da na tom području slabija potražnja nekretnina, što se ne odnosi na poljoprivredna zemljišta za koja postoji ponuda i potražnja.

izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, BN Komentar 26.03.2026.



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za rabljene nekretnine - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	Koriste se kao oranica, livada, šuma, poljski/šumski put i sl.
Mogućnost alternativnog korištenja:	Kao sastavni dio susjednih parcela za poljoprivrednu namjenu.
Mišljenje:	Pripajanjem susjednim parcelama u cilju povećanja istih i povećanja površine, te takovim spajanjem je moguća kvalitetnija poljoprivredna obrada ili gradnja sukladno planu.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor podataka: **ugovori - eNekretnine**
zbirka kupoprodajnih cijena

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija, te prodanih nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

VRJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni, te izvršio obradu istih kako slijedi u nastavku.

izvor: enekretnine

Poredba 1: Veliki Botinovac k.o. Botinovac

Zemljište u poljoprivrednoj zoni naselja Veliki Botinovac.

Obilježja:	površina zemljišta	15077,13	m ²	ID nekretnine (PU) 5476058		
	cijena:	12.000,00	€	cijena:	0,80	€/m ²
	datum transakcije:	15.11.2024.		Kategorija 4.1.		
	namjena:	ŠIS		k.č.br. 874/5 k.o. Botinovac		

Poredba 2: Mali Grabičani k.o. Botinovac

Zemljište u poljoprivrednoj zoni naselja Mali Grabičani

Obilježja:	površina zemljišta	14268	m ²	ID nekretnine (PU) 5681790		
	cijena:	10.000,00	€	cijena:	0,70	€/m ²
	datum transakcije:	15.09.2025.		Kategorija 4.1.		
	namjena:	ŠIS		k.č.br. 1016/3 k.o. Botinovac		

Poredba 3: Veliki Botinovac k.o. Botinovac

Zemljište u poljoprivrednoj zoni naselja Veliki Botinovac.

Obilježja:	površina zemljišta	37.412,39	m ²	ID nekretnine (PU) 5696962		
	cijena:	30.600,00	€	cijena:	0,82	€/m ²
	datum transakcije:	07.11.2025.		Kategorija 4.1.		
	namjena:	ŠIS		k.č.br. 1033/1 k.o. Botinovac		

Poredba 4: Veliki Botinovac k.o. Botinovac

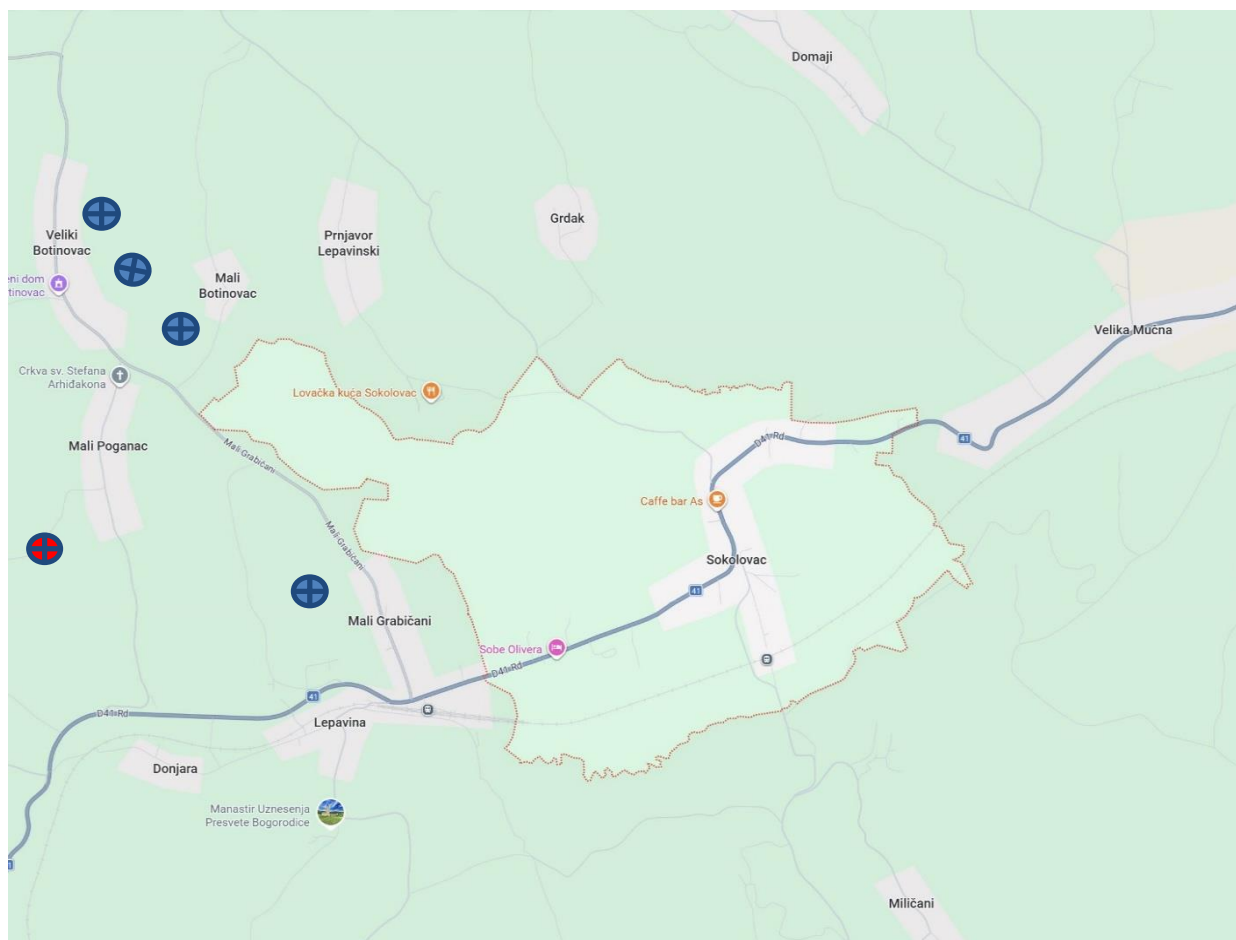
Zemljište u poljoprivrednoj zoni naselja Veliki Botinovac.

Obilježja:	površina zemljišta	29157,75	m ²	ID nekretnine (PU) 5708861		
	cijena:	24.700,00	€	cijena:	0,85	€/m ²
	datum transakcije:	03.11.2025.		Kategorija 4.1.		
	namjena:	ŠIS		k.č.br. 256/3 k.o. Botinovac		

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

 - lokacija usporednih nekretnina

 - lokacija predmetnih nekretnina



POREDBENE NEKRETNINE

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2252267
Datum pregleda	20.4.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5476058
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.02.2025
Površina u prometu	15.077,13
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.000,00
Datum ugovora	15.11.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

RIJEKA KOPRIVNIČKA - ŠUMA

Š15 - GOSPODARSKE ŠUME



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2420009
Datum pregleda	20.4.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5681790
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2025
Površina u prometu	14.268,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	15.09.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

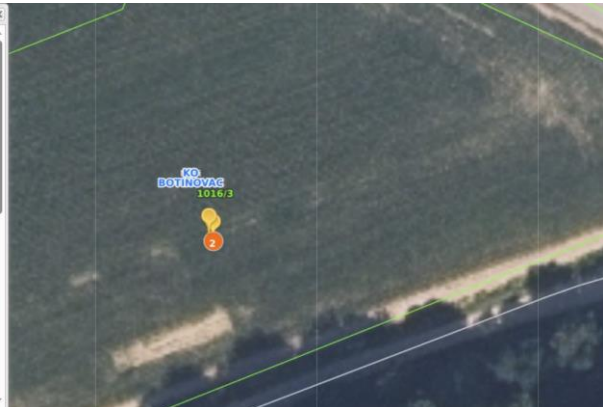
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

RIJEKA KOPRIVNIČKA - ŠUMA

Š15 - GOSPODARSKE ŠUME



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2434201
Datum pregleda	20.4.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5696962
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.12.2025
Površina u prometu	37.412,39
Vrijednost nekretnine (KN)	30.600,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.600,00
Datum ugovora	07.11.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

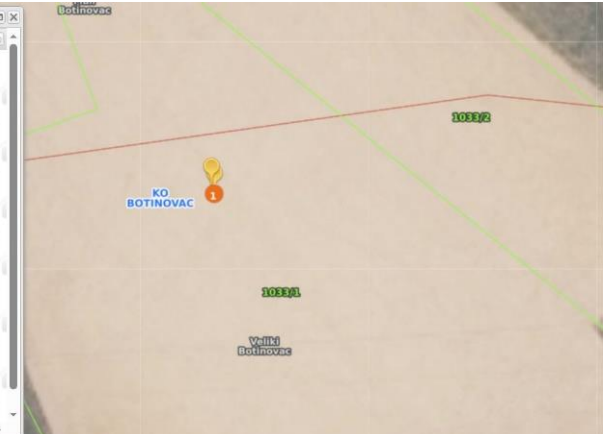
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

EVALUACIJA U TIJEKU

RIJEKA KOPRIVNIČKA - ŠUMA

Š15 - GOSPODARSKE ŠUME



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2451096
Datum pregleda	20.4.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5708861
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2026
Površina u prometu	29.157,75
Vrijednost nekretnine (KN)	186.102,15
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.700,00
Datum ugovora	03.11.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

RIJEKA KOPRIVNIČKA - ŠUMA

Š15 - GOSPODARSKE ŠUME



MEĐUVREMENSKO IZJEDNJAČENJE

IZVOR: DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU

Godina	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2026Q1	109,04	107,22	109,77
2025Q4	104,06	104,84	107,44
2025Q3	102,76	100,43	101,7
2025Q2	98,13	99,52	97,9
2025Q1	95,05	95,21	92,96
2024Q4	90,64	91,68	87,07
2024Q3	88,15	91,84	87,01
2024Q2	87,47	89,17	82,71
2024Q1	84,23	85,04	78,27
2023Q4	82,74	83,97	76,6
2023Q3	81,99	79,38	74,85
2023Q2	80,18	80,3	76,02
2023Q1	77,39	78,39	70,94
2022Q4	77,81	75,62	67,1
2022Q3	73,2	73,28	64,11
2022Q2	70,3	71,27	64,72
2022Q1	67,67	69,55	60,91

Redni broj	1	2	3	4
Katastarska općina:	Botinovac	Botinovac	Botinovac	Botinovac
Lokacija:	Veliki Botinovac	Mali Grabičani	Veliki Botinovac	Veliki Botinovac
Datum:	15.11.2024.	15.09.2025.	07.11.2025.	03.11.2025.
Cijena: (€/m ²)	0,80	0,70	0,82	0,85
Indeks / dan kupoprodaje:	87,07	101,70	107,44	107,44
Indeks / dan vrednovanja:	109,77	109,77	109,77	109,77
Korekcijski faktor:	1,26	1,08	1,02	1,02
Međuvrem. izjednač. cijena:	1,00	0,76	0,84	0,87

***INTERKVALITATIVNO IZJEDNJAČENJE** 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 koeficijenta za preračunavanje.

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

* Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI (cijena, korištenje, veličina)
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina	Namjena
Poljoprivredno zemljište	4.1	-	25 i 832	OZP
POREDBENE NEKRETNINE				
Redni broj	1	2	3	4
Katastarska općina:	Botinovac	Botinovac	Botinovac	Botinovac
Lokacija:	Veliki Botinovac	Mali Grabičani	Veliki Botinovac	Veliki Botinovac
Međuvrem. izjednač. cijena:	1,00	0,76	0,84	0,87
Kategorija	4.1	4.1	4.1	4.1
Mjera korištenja:	1	1	1	1
Veličina:	15.077,13	14.268,00	37.412,39	29.157,75
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne	ne
INTERKVALITATIVNO				
Kategorija:	1,00	1,00	1,00	1,00
Mjera korištenja:	1,00	1,00	1,00	1,00
Mikro lokacija:	1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina:	1,05	1,05	1,10	1,10
Cestovni pristup:	1,00	1,00	1,00	1,00
Oblik:	0,90	0,90	0,90	0,90
Konfiguracija i nagib terena:	1,00	1,00	1,00	1,00
Namjena/mogućnost gradnje:	1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktura:	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke i zagađenja:	1,00	1,00	1,00	1,00
Uklanjanje građevina	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	0,95	0,71	0,83	0,86
STATISTIKA				
Prosjek:	0,84	30,00%	0,25	
Odstupanja od prosjeka:	0,111	-0,122	-0,010	0,020
Kvadrat odstupanja:	0,012	0,015	0,000	0,000
suma	0,028			
Standardno odstupanje:	0,08	9,96%		
Pravilo dva-sigma (±)	0,17			
Odstupanja od prosjeka:	13%	-15%	-1%	2%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:				
Prosječna vrijednost (eur/m2):	0,84	USVOJENA JEDINIČNA CIJENA PO M2		

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

k.č.br. 1290/28 k.o. Botinovec	P = 25 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	21
ZAOKRUŽENO (eur):	21

TV/P = 0,84 €/m²

k.č.br. 1290/25 k.o. Botinovac	P = 832 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	699
ZAOKRUŽENO (eur):	699

TV/P = 0,84 €/m²**UPUTA O NAČINU ZAOKRUŽIVANJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI
POVODOM UVOĐENJA EURA KAO SLUŽBENE VALUTE U RH**

Ova uputa donosi se zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, i jednoobraznog načina iskazivanja procijenjenih vrijednosti nekretnina u procjembenim elaboratima izrađenim prema Zakonu i Pravilniku.

U članku 68. stavku 5. Pravilnika, propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

10. MIŠLJENJE, ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine

POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Koje se nalazi na lokaciji

MALI POGANAC, k.č.br. 1290/28 i 1290/25 k.o. Botinovac

a koje je u vlasništvu

OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR.TOMISLAVA BARDEKA 8, SOKOLOVEC

utvrđuje se da tržišna vrijednost građevinskog zemljišta iznosi:

SVEUKUPNO:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - TV =	720	€
---------------------------	-----	---

IZRADA

Filip Kašik, ing.građ.

OVLAŠTENI

stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

PROCJENITELJ:

~~K A Š I K~~
projektiranje, inženjering,
konzalting, d. o. o.
~~K R I Ž E V C I~~



DIREKTOR:

Marko Kašik, dipl. ing.građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina



* Navedeni iznosi ne sadrže poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

* Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

11. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA, UPORABA DOKUMENATA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

- Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Procjenitelji koji su sudjelovali u izradi ovog elaborata imaju potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.

- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Kašik d.o.o. i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

12. PRILOZI

Izvod iz BZP-a i ZK

Izvod iz katastarskog plana

Kartografski prikaz lokacije nekretnine

PPU Općina Sokolovec



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
 Stanje na dan: 08.09.2026. 10:14

Katastarska općina: 314145, BOTINOVAC

Broj ZK uložka: 2393

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5717/2025
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1290/28	12	BUDIN PAŠNJAK	25 25	
2.	1300/3	12	KABANICA PUT	601 601	
		UKUPNO:		626	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA SOKOLOVAC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.09.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 08.09.2026. 10:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314145, BOTINOVAC

Broj ZK uložka: 35

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5717/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1290/25	PUT BUDIN		231		
2.	1290/26	PUT BUDIN		64		
		UKUPNO:		295		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA SOKOLOVAC	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.09.2026.



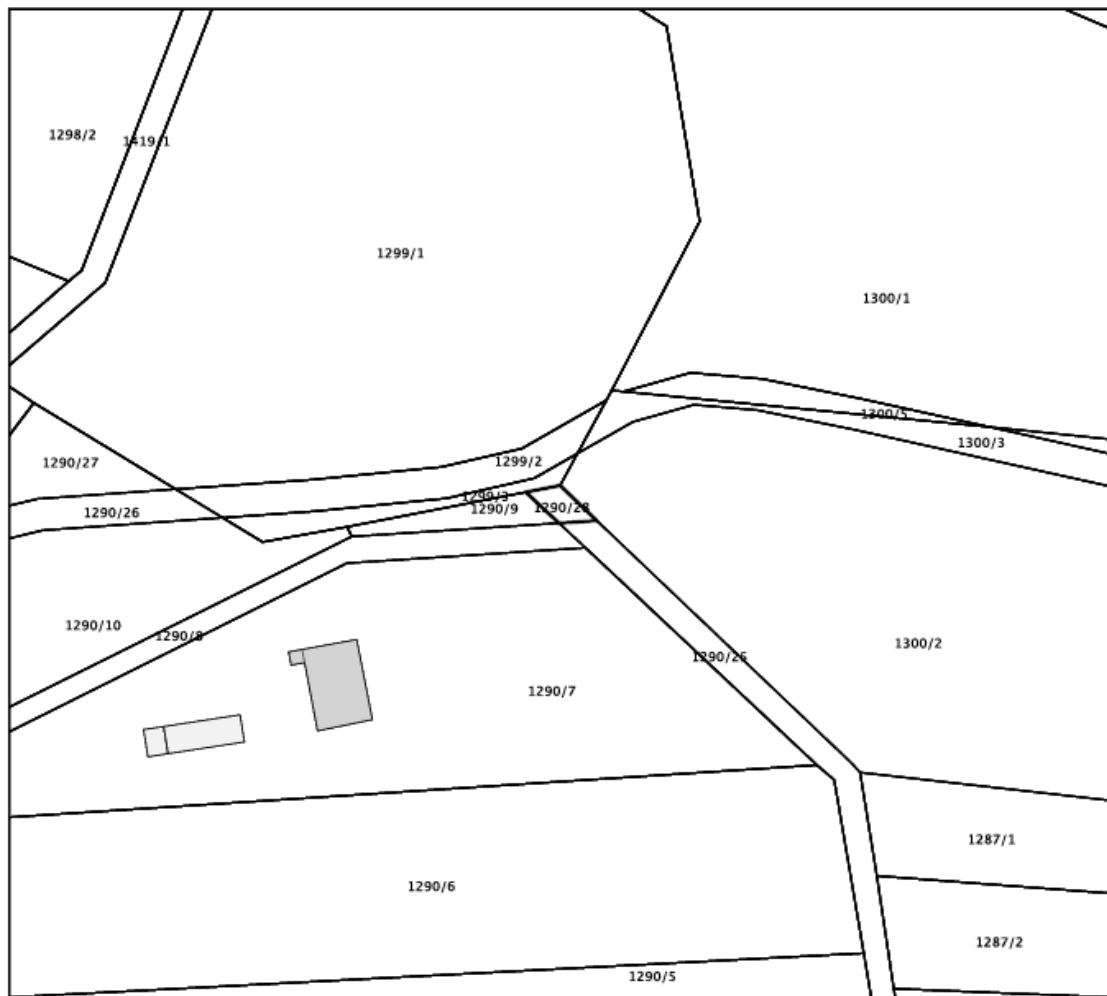
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA

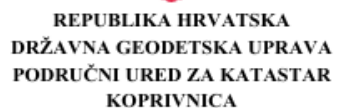
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BOTINOVAC
k.č.br.: 1290/28

Stanje na dan: 08.09.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



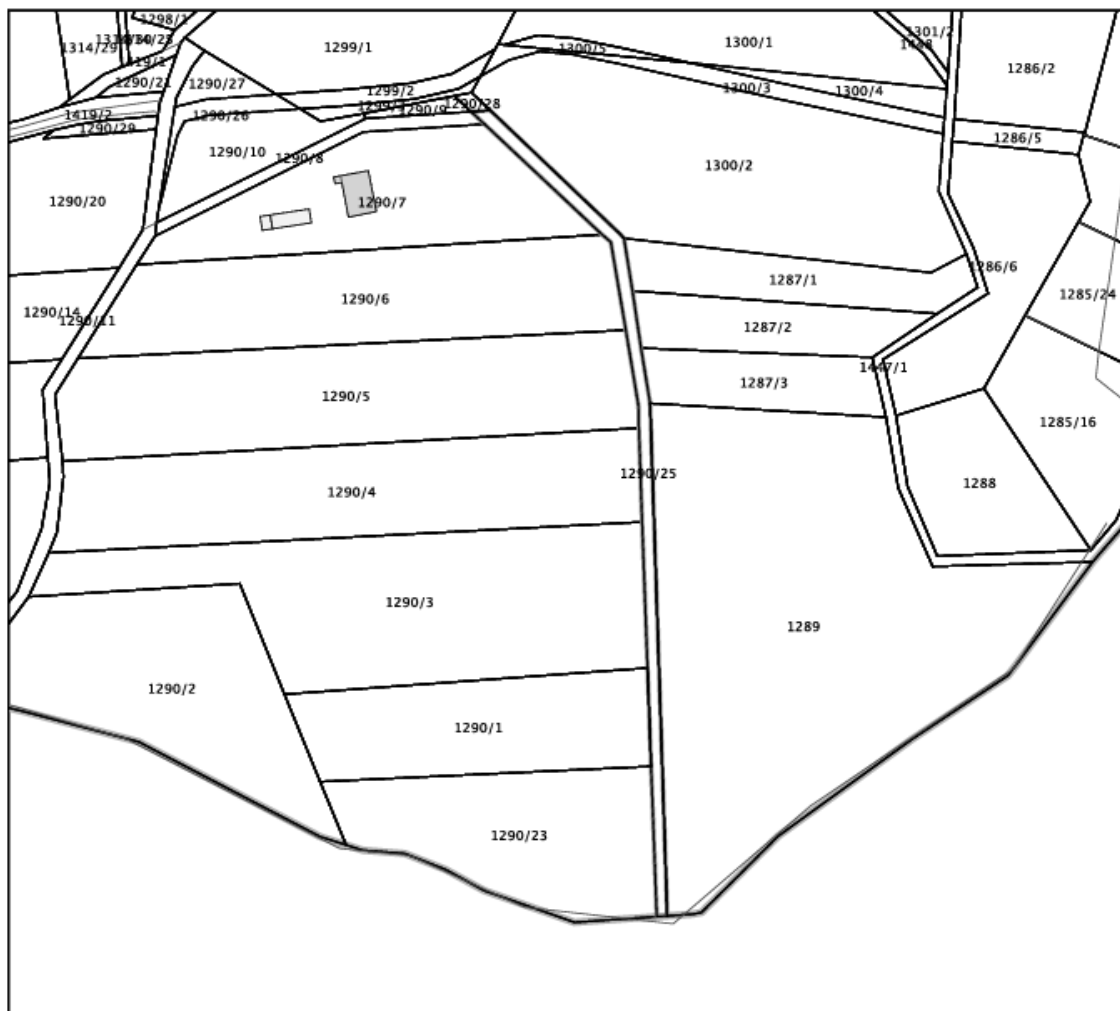


NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BOTINOVAC
k.č.br.: 1290/25

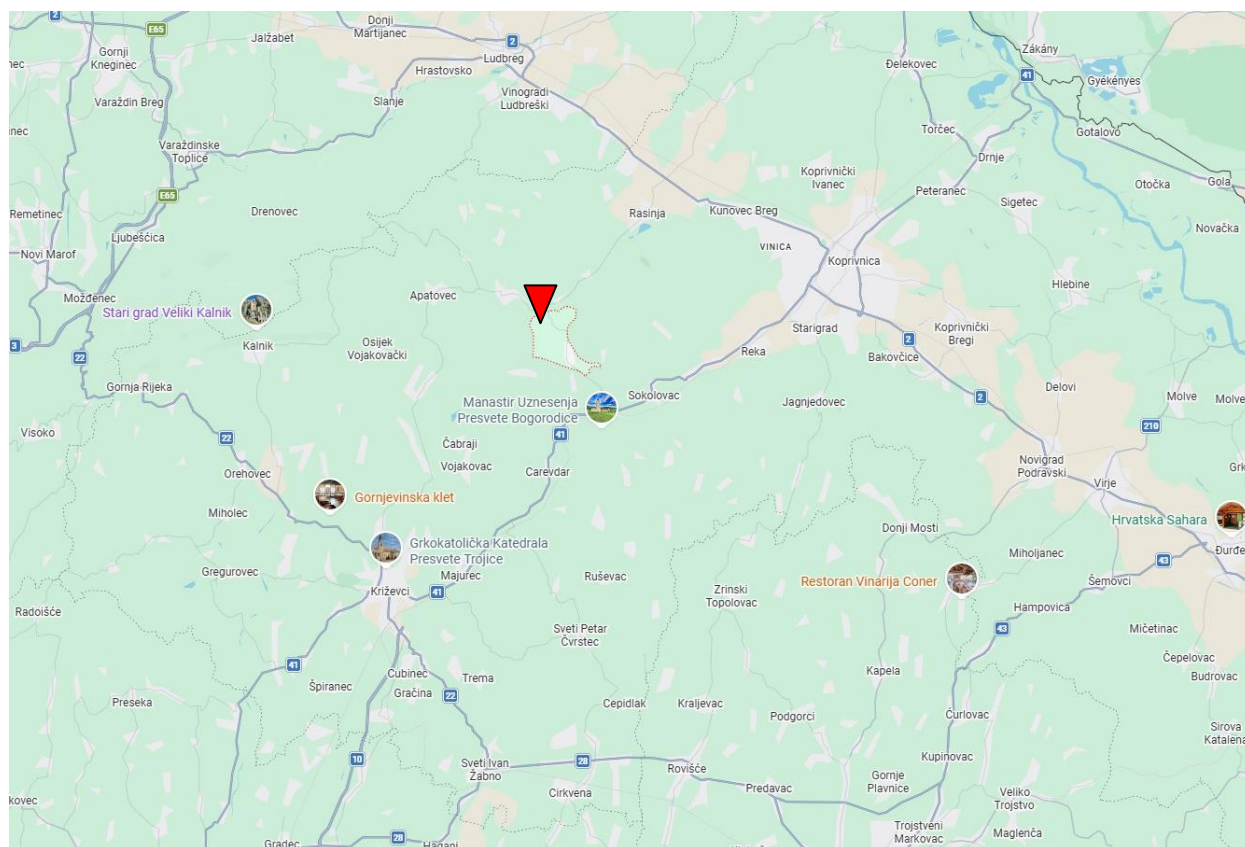
Stanje na dan: 08.09.2026.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



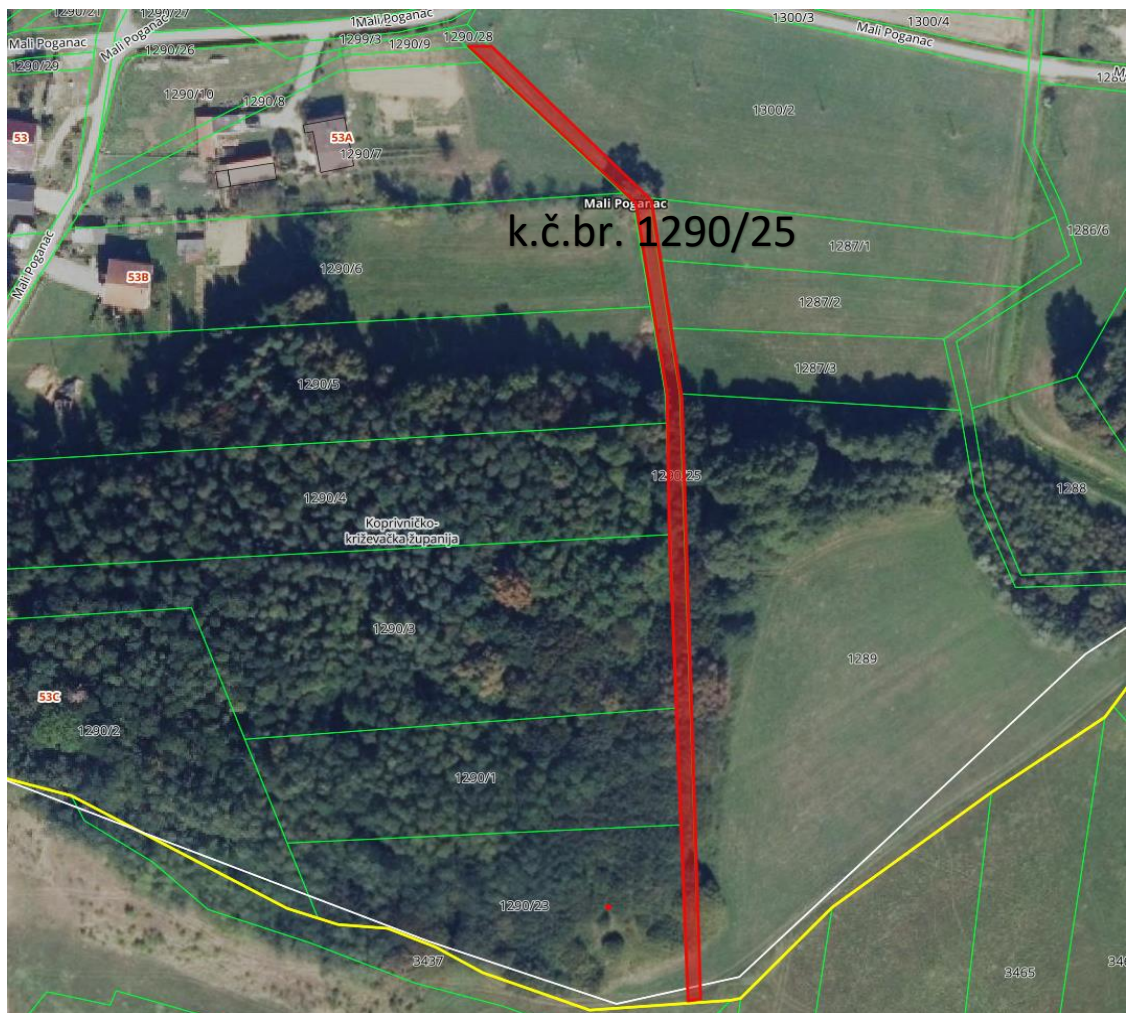
Kartografski prikaz lokacije nekretnine



situacija naselja Mali Poganac i Sokolovac te okolnih naselja i gradova



situacija naselja Mali Poganac i lokacije predmetnih nekretnina



NAMJENA :



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

[OB-1-1] Obuhvat prostornog plana

[OB-1-1-3001] Obuhvat prostornog plana

[KN-1-1] Namjena prostora

[E]

[KN-1-1-1210] (E) Eksploatacija mineralnih sirovina

[S5]

[KN-1-1-1310] Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja

[IS1]

[KN-1-1-1901] (IS1) Površina infrastrukture - cestovni promet državnog značaja

[IS2]

[KN-1-1-1902] (IS2) Površina infrastrukture - željeznički promet državnog značaja

[IS8]

[KN-1-1-2908] (IS8) Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav područnog (regionalnog) značaja

[S5]

[KN-1-1-3005] (S5) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva

[D8]

[KN-1-1-3108] (D8) Javna i društvena namjena - vjerska

[I1]

[KN-1-1-3211] (I1) Proizvodna namjena

[I3]

[KN-1-1-3213] (I3) Proizvodna namjena - farma

[Gr]

[KN-1-1-3290] (Gr) Groblje

[V1]

[KN-1-1-3301] Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi

[KN-1-1-3321] (V1) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom

[KN-1-1-3399] Ostalo zemljište

[T2]

[KN-1-1-3402] (T2) Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina

[R2]

[KN-1-1-3602] (R2) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri

REPUBLIKA HRVATSKA KOPRIVNIČKO-KRIZEVAČKA ŽUPANIJA, OPĆINA SOKOLOVAC Naziv prostornog plana: Prostorni plan uređenja Općine Sokolovec	
Naziv kartografskog prikaza prostornog plana: 1.1. Namjena prostora	Mjerilo prikaza: 1:25000
Vrsta prostupka: Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – IV. izmjene i dopune	
Tip prostora: Prostorni plan	Gradska verzija plana: HR-ISPU-PPGO-04067-R05
Odluka o izradi prostornog plana: Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sokolovec (Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije broj 14/24)	
Javna rasprava: Javna rasprava provedena je od 06.10.2025. do zaključno s danom 20.10.2025.	
Odluka o donošenju prostornog plana: Odluka o donošenju IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sokolovec (Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije)	
Nositelj izrade prostornog plana: Koprivničko-križevačka županija, Općina Sokolovec, Jedinstveni upravni odjel	Odgovorna osoba nositelja izrade: PROČELNIK Tomislav Nožar dipl.inj.
Tijelo koje donosi prostorni plan: Koprivničko-križevačka županija, Općina Sokolovec, Općinsko vijeće	Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan: PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA Darko Pehnek
Stručni izraditelj prostornog plana: URBANE TEHNIKE d.o.o. Zagreb, Viteškova OIB: 52201457254	Odgovorna osoba stručnog izraditelja: DIREKTOR Zdravko Krsić dipl.ing. arch. Odgovorni voditelj izrade: Zdravko Krsić dipl.ing. arch.
Stručni tim: Zdravko Krsić, dipl.ing. arch. Ivana Planinčić Curčić, dipl.ing. arch.	
Dora Raić, mag.ing. prosp. arch. Bernarda Blažeković, mag.ing. arch.	