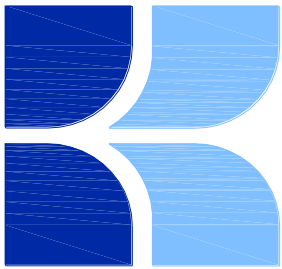


TVRTKA:



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

kašik d.o.o.

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

VLASNIK:

OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA 8

NEKRETNOST:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

1.250

€

LOKACIJA:

SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA, k.č.br. 990 k.o. Sokolovac

ZADATAK:

PROCJEMBENI ELABORAT - TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

BROJ:

154 / 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 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. 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.

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.

4. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine građevinskog zemljišta koje se nalazi na lokaciji, Sokolovac, Trg. dr. Tomislava Bardeka, k.č.br. 990 k.o. Sokolovac.

Na predmetnoj parceli izgrađen je dio kuće koja se nalazi većim dijelom na susjednoj parceli 536 k.o. Sokolovac. Dio kuće nije predmet procjemenog elaborata, kuća u naravi jedna cjelina konstruktivno povezana. Prema Zahtjevu naručitelja procjene procjenjuje se građevinsko zemljište.

NARUČITELJ:	OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA 8
VLASNIK:	OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA 8
NEKRETNINA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA, k.č.br. 990 k.o. Sokolovac
ZADATAK:	NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
SVRHA:	KUPOPRODAJA NEKRETNINE

Datum očevida:	14.09.2026.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.
Datum kakvoće:	14.09.2026.godine	
Datum vrednovanja:	14.09.2026.godine	

OPIS NEKRETNINE: **GRAĐEVINSKO 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 uloška : 3231		
Prema Izvratku iz Zemljišne		
knjige Općinskog suda u	KOPRIVNICI	
Zemljišnoknižni odjel	KOPRIVNICA	-e-izvadak
od	14.09.2026. god.	
upisan je	PUT	
na kat.čest.broj	990	
katastarska općina	SOKOLOVAC	
a uknjiženo je pravo vlasništva		
u korist	1 / 1	OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA 8
teret	NIJE UPISAN	
POVRŠINA :	98	m ² kčbr. 990 k.o. Sokolovac

UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:

98

m²

OPASKA:

Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvotka.



PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**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 Koprivnica, 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).

MIKRO LOKACIJA**Opis lokacije:**

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Sokolovac unutar obuhvata Općine Sokolovac uz državnu prometnicu Križevci - Koprivnica kao ulična parcela u centru naselja Sokolovac, istočno od glavne prometnice ispred kućnog broja 16. Na predmetnoj lokaciji se pretežno nalaze kuće, poslovne zgrade, javne zgrade, pomoćne zgrade, gospodarske zgrade i zemljišta.

Udaljenost:

Križevci – 18,0 km

Koprivnica – 14 km

Zagreb – 88 km

Opis pristupačnosti:

Pristup nekretnini omogućen je javnim prijevozom, osobnim automobilom i pješke.

Prilazna cesta je državna prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa opremljena i uređena.

Opis infrastrukture:

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

Opis mogućnosti za parkiranje:

Omogućeno na dijelu parcele i na susjednoj parceli sa ulične strane sa kojom čini jednu zajedničku cjelinu.

Karakteristike nekretnine:

Oblik: nekretnina je pravilnog pravokutnog izduženog oblika.

Pozicija: Nekretnina je smještena kao ulična parcela između glavne prometnice i kuće koja se nalazi na kućnom broju 16.

Konkurencija na predmetnoj lokaciji:

Srednja - u okolici ima malo praznih parcela, postoji/slabija potražnja.

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

Predmetna parcela nalazi se u naselju Sokolovac unutar katastarske općine Sokolovac u zoni S5 stambena namjena, prema odredbama Postornog plana uređenja Općine Sokolovac.

Na predmetnoj parceli nije moguća individualna gradnja stambene ili sl. namjene (mala površina), te ista može služiti samo kao pripadni dio susjednih parcela u cilju povećanja istih i povećanja koeficijenta izgrađenosti.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE kčbr. 990 k.o. Sokolovac

Položaj:	Unutar stambeno/poslovnog naselja kao ulična parcela u okruženju kuća i zgrada.
Oblik:	Parcela je izduženog trapeznog pravokutnog oblika sa omjerom stranica 1:4.
Dimenzije:	Parcela je dimenzija cca "širina" 14-19 m x "dubina" 3,5-7 m.
Korištenje:	Parcela se trenutno koristi kao dio dvoriša za potrebe susjedne dvorišne parcele 536 k.o. Sokolovac sa kojom tvori jednu zajedničku parcelu. Kolni prilaz dvorišnoj parceli preko predmetne parcele. Na predmetnoj parceli izgrađen dio kuće, nije predmet procjemenog elaborata.
Topografija terena:	Ravna bez kosina, nema klizišta ni močvarnog terena, sposobno za gradnju.
Infrastruktura:	Nema priključaka.
Pristup na JPP:	Parcela ima direktni pristup na JPP, k.č.br. 995 k.o. Sokolovac, Državna cesta, RH.
Nefinancijski tereti:	Nema.
Namjena zemljišta:	Građevinsko zemljište, definirano planom, 2. kategorija. I kategorija - zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. II 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.
Prostorno-pl. dok.:	PPU - Općina Sokolovac.
Dozvole:	Nisu prezentirane dozvole za izgradnju.
Ostalo:	Parcelu potrebno spojiti sa dvorišnom parcelom.

OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne imisije u okruženju:	nema
Karakteristike okolnih nekretnina:	uglavnom kuće i zgrade različitih namjena

* vidi karte pod prilozi

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Postoji potražnja za nekretninama pogotovo na Koprivničkom i Križevačkom području. Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Grad Koprivnica se nalazi u sklopu IV. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti između 100 i 125 % od prosjeka RH, a Općina Sokolovac u sklopu II. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti između 50 i 75 % od prosjeka RH. Tržište nekretnina na području grada Koprivnica 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 Koprivničkom okružju dok je na širem području gdje se nalazi predmetna nekretnina znatno manji udio oglašanih i prodanih nekretnina. Iz navedenog zaključujemo da na tom području slabija potražnja nekretnina.

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 rasle 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 postavljeni 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.

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:**

Parcela se koristi kao dio dvorišta u korist dvorišne parcele 536 k.o. Sokolovac, na istoj je izgrađen dio kuće.

Mogućnost alternativnog korištenja:

Nije moguća.

Mišljenje:

Da bi se parcela koristila za građevinsku namjenu potrebno spajanje sa susjednim parcelama pogotovo dvorišnom parcelom k.č.br. 536 k.o. Sokolovac. Takvim spajanjem predmeta parcela postaje građevinsko zemljište 1. kategorije.

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 poredbeni, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim 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.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (zemljišta), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Procjenjivano zemljište spada u II Kategoriju zemljišta sukladno Članku 10. Pravilnika, dok poredbna zemljišta spadaju u I kategoriju.

Nakon provedene analize podataka iz izvotka iz e-nekretnina, za daljnji izračun odabrano je 4 poredbenih nekretnina koje nisu minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona.

Analizom poredbenih nekretnina utvrđeno je da se sva usporedna zemljišta nalaze u zoni mješovite namjene (GP) na sličnim/boljim/lošijim lokacijama te veće ili manje površine. Druga obilježja kakvoće nemaju odstupanja te se ne uzimaju u obzir u interkvalitativnom izjednačenju. Koeficijenti korišteni za interkvalitativno izjednačenje su osobni vještakovi iskustveni koeficijenti, dobiveni iz podataka o realiziranim kupoprodajnim cijenama u zonama mješovite namjene na širem području.

U okviru statističke obrade i izračuna provesti će se međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., budući da se ne raspolaže indeksnim nizovima za cijene zemljišta, međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, te interkvalitativno izjednačenje sukladno Prilogu br. 11. Pravilnika.

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.

U cijenu nije uračunat PDV.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Poredba 1: Sveti Ivan Žabno k.o. Sveti Ivan Žabno

Zemljište u mješovitoj zoni naselja Sveti Ivan Žabno.

Obilježja:	površina zemljišta	1811	m ²	ID nekretnine (PU) 5386585		
	cijena:	20.000,00	€	cijena:	11,04	€/m ²
	datum transakcije:	05.06.2024.		Kategorija I		
	namjena:	GP		k.č.br. 106/1 k.o. Sveti Ivan Žabno		

Poredba 2: Gornja Rijeka k.o. Gornja Rijeka

Zemljište u mješovitoj zoni naselja Gornja Rijeka.

Obilježja:	površina zemljišta	335	m ²	ID nekretnine (PU) 495180		
	cijena:	3.000,00	€	cijena:	8,96	€/m ²
	datum transakcije:	09.01.2023.		Kategorija I		
	namjena:	GP		k.č.br. 26/1 k.o. Gornja Rijeka		

Poredba 3: Koprivnica k.o. Koprivnica

Zemljište u mješovitoj zoni Grada Koprivnica, Crnogorska ulica.

Obilježja:	površina zemljišta	2430	m ²	ID nekretnine (PU) 5784418		
	cijena:	30.000,00	€	cijena:	12,35	€/m ²
	datum transakcije:	20.03.2026.		Kategorija I		
	namjena:	GP		k.č.br. 8946/1 k.o. Koprivnica		

Poredba 4: Starigrad k.o. Jagnjedovec-grad

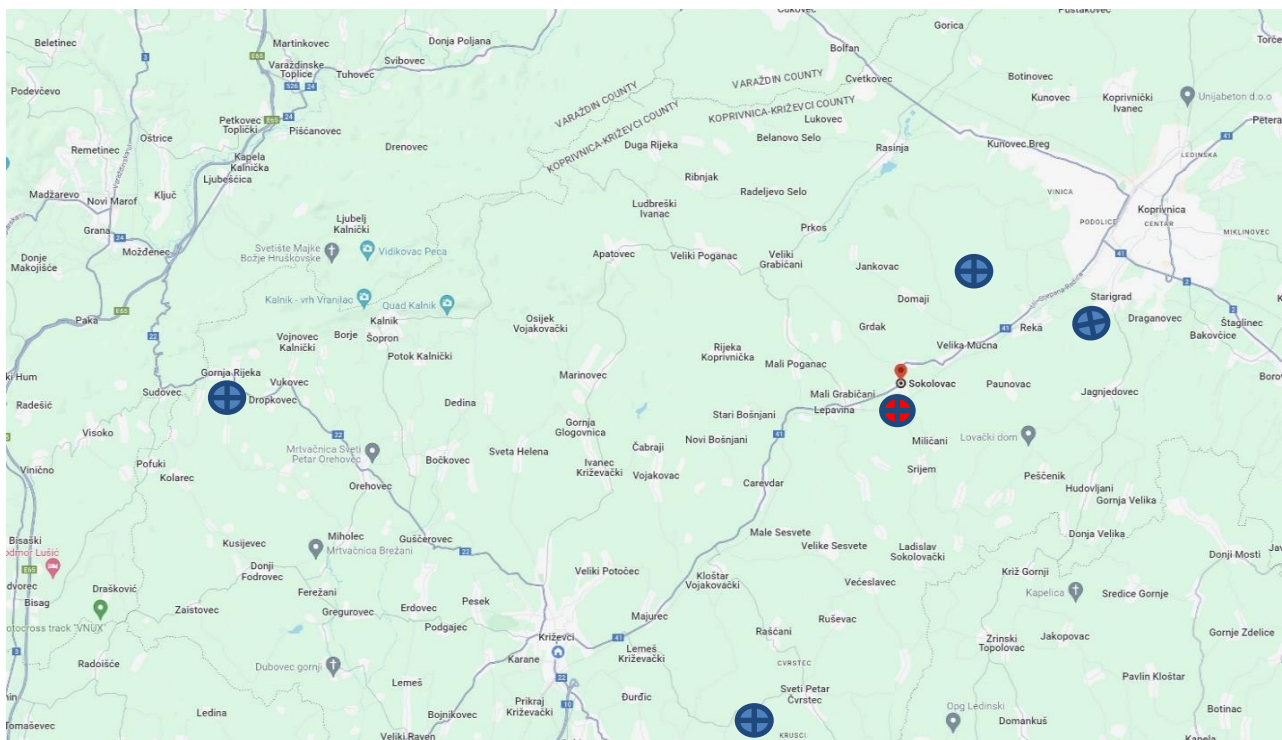
Zemljište u mješovitoj zoni naselja Starigrad, Koprivnička ul.

Obilježja:	površina zemljišta	786	m ²	ID nekretnine (PU) 5290803		
	cijena:	12.200,00	€	cijena:	15,52	€/m ²
	datum transakcije:	13.03.2024.		Kategorija I		
	namjena:	GP		k.č.br. 573 k.o. Jagnjedovec-grad		

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

 - lokacija usporednih nekretnina

 - lokacija predmetne nekretnine



OPASKA: Zbog nedostatka kvalitetnih usporednih nekretnina u sustavu enekretnine na predmetnom području iz iste katastarske općine i naselja, korišteni podaci iz susjednih naselja i općina, sličnog i istog cjenovnog bloka, korigirani korekcijskim koeficijentima u interkvalitativnom izjednačenju. Sve usporedne nekretnine nalaze se na sličnim lokacijama u susjednim selima okolice Grada Križevci i Grada Koprivnica, te Općine Sveti Petar Orehovec, Sveti Ivan žabno, Gornja Rijeka i Kalnik sa istim ili sličnim indeksom razvijenosti.

POREDBENE NEKRETNINE

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2191381
Datum pregleda	20.1.2026
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5386585
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.10.2024
Površina u prometu	1.811,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	05.06.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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

NE

25

NE

NE

Status podatka

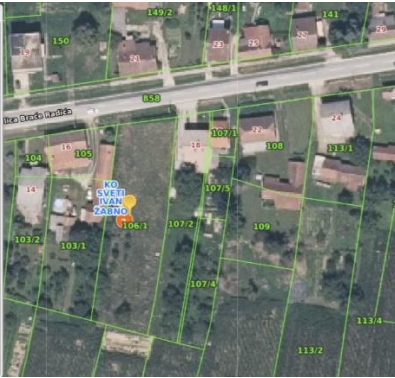
Cjenovni blok

Prečišta namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

SVETI IVAN ŽARNO - IZGRABENO

GP - IZGRABENI DIO NASELJA RURALNOG KRAJOLIKA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1847911
Datum pregleda	6.9.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4959180
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.03.2023
Površina u prometu	335,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	22.603,50
Vrijednost nekretnosti (EUR)	3.000,00
Datum ugovora	09.01.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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

NE

25

NE

NE

Status podatka

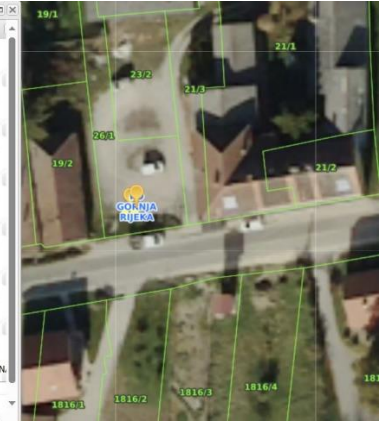
Cjenovni blok

Prečišta namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

GORNJA RJEKA - GRAĐEVINSKO

GP - IZGRABENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (PREČIZITO STAMBENA NAMJENA)



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2519461
Datum pregleda	16.7.2026
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5784418
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.05.2025
Površina u prometu	2.430,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	20.03.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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

NE

25

NE

NE

Status podatka

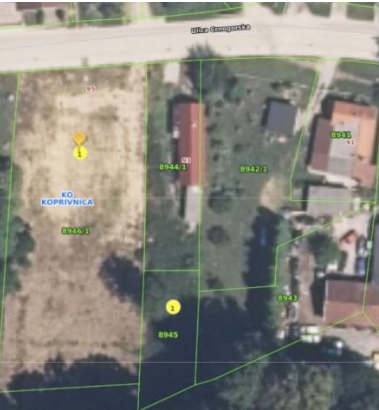
Cjenovni blok

Prečišta namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

CRNA GORA - NASELJE

GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2121803
Datum pregleda	21.11.2024.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5290803
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.05.2024
Površina u prometu	786,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	12.200,00
Datum ugovora	13.03.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti 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

NE

25

NE

NE

Status podatka

Cjenovni blok

Prečišta namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

STARIGRAD - NASELJE

GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



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:	Sveti Ivan Žabno	Gornja Rijeka	Koprivnica	Jagnjedovec-grad
Lokacija:	Sveti Ivan Žabno	Gornja Rijeka	Koprivnica	Starigrad
Datum:	05.06.2024.	09.01.2023.	20.03.2026.	13.03.2024.
Cijena: (€/m2)	11,04	8,96	12,35	15,52
Indeks / dan kupoprodaje:	82,71	70,94	109,77	78,27
Indeks / dan vrednovanja:	109,77	109,77	109,77	109,77
Korekcijski faktor:	1,33	1,55	1,00	1,40
Međuvrem. izjednač. cijena:	14,66	13,86	12,35	21,77

***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.

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

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina	Namjena
Građevinsko zemljište	2	--		98	S5
POREDBENE NEKRETNINE					
Redni broj	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Sveti Ivan Žabno	Gornja Rijeka	Koprivnica	Jagnjedovec-grad	
Lokacija:	Sveti Ivan Žabno	Gornja Rijeka	Koprivnica	Starigrad	
Međuvrem. izjednač. cijena:	14,66	13,86	12,35	21,77	
Kategorija	1	1	1	1	
Mjera korištenja:	1	1	1	1	
Veličina:	1.811,00	335,00	2.430,00	786,00	
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne		
INTERKVALITATIVNO					
Mjera korištenja:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Lokacija:	1,05	1,05	0,95	0,95	
Veličina:	1,05	1,00	1,10	1,05	
Cestovni pristup:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Oblik:	1,00	1,00	1,00	1,00	
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	1,10	1,00	
Utjecaj buke i zagađenja:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Uklanjanje raslinja, krčenje	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	16,16	14,55	15,61	21,71	
STATISTIKA					
Prosjek:	17,01	30,00%	5,10		
Odstupanja od prosjeka:	-0,85	-2,46	-1,40	4,71	
Kvadrat odstupanja:	0,72	6,04	1,95	22,14	
suma	30,86				
Standardno odstupanje:	2,78	16,33%			
Pravilo dva-sigma (±)	5,56				
Odstupanja od prosjeka:	-5%	-14%	-8%	28%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	
Odstupanje:	30% max - odstupanje				
PREDMET PROCJENE:		- koeficijent za kategoriju zemljišta, 2. kategorija, odabrano 75% PRILOG 4. ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU Kategorije zemljišta Udjel vrijednosti u postotcima			
Prosječna vrijednost (eur/m2):	17,01				
Koeficijent za kategoriju 2. kat:	0,75				
Tržišna vrijednost (eur/m2):	12,76				

* Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike 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 m²daje tržišnu vrijednost.

kčbr. 990 k.o. Sokolovac

kčbr. 990 k.o. Sokolovac	P = 98 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	1.250,48
ZAOKRUŽENO (eur):	1.250 €

10. MIŠLJENJE, ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Koje se nalazi na lokaciji

SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA, k.č.br. 990 k.o. Sokolovac

a koje je u vlasništvu

OPĆINA SOKOLOVAC, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA 8

utvrđuje se da tržišna vrijednost iznosi:

kčbr. 990 k.o. Sokolovac

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - TV =

1.250

€

IZRADA

Filip Kašik, ing.grad.

OVLAŠTENI

stalni sudski vještak za građevinarstvo

PROCJENITELJ:

i procjenu vrijednosti nekretnina

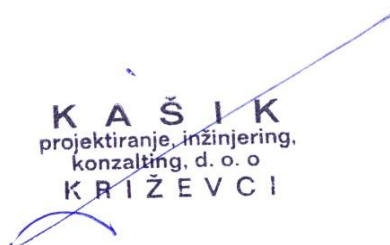


DIREKTOR:

Marko Kašik, dipl. ing.grad.

stalni sudski vještak za građevinarstvo

i procjenu vrijednosti nekretnina



* Navedeni iznosi ne sadrže poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom kao ni ostale primjenjive poreze.

* 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 sprovedi 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 procjenjenoj 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 procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj 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 procjenjenu 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

Izvadak iz zemljišne knjige
Izvadak iz katastarskog plana
Kartografski prikaz lokacije nekretnine
Prostorni plan uređenja Općine Sokolovac
Fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 14.09.2026. 09:43

Katastarska općina: 314536, SOKOLOVAC

Broj ZK uložka: 3231

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5774/2025

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.	990	6	Trg dr. Tomislava Bardeka PUT	98 98	
		UKUPNO:		98	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA SOKOLOVAC, OIB: 05607600712, TRG DR. TOMISLAVA BARDEKA 8, 48306 SOKOLOVAC	

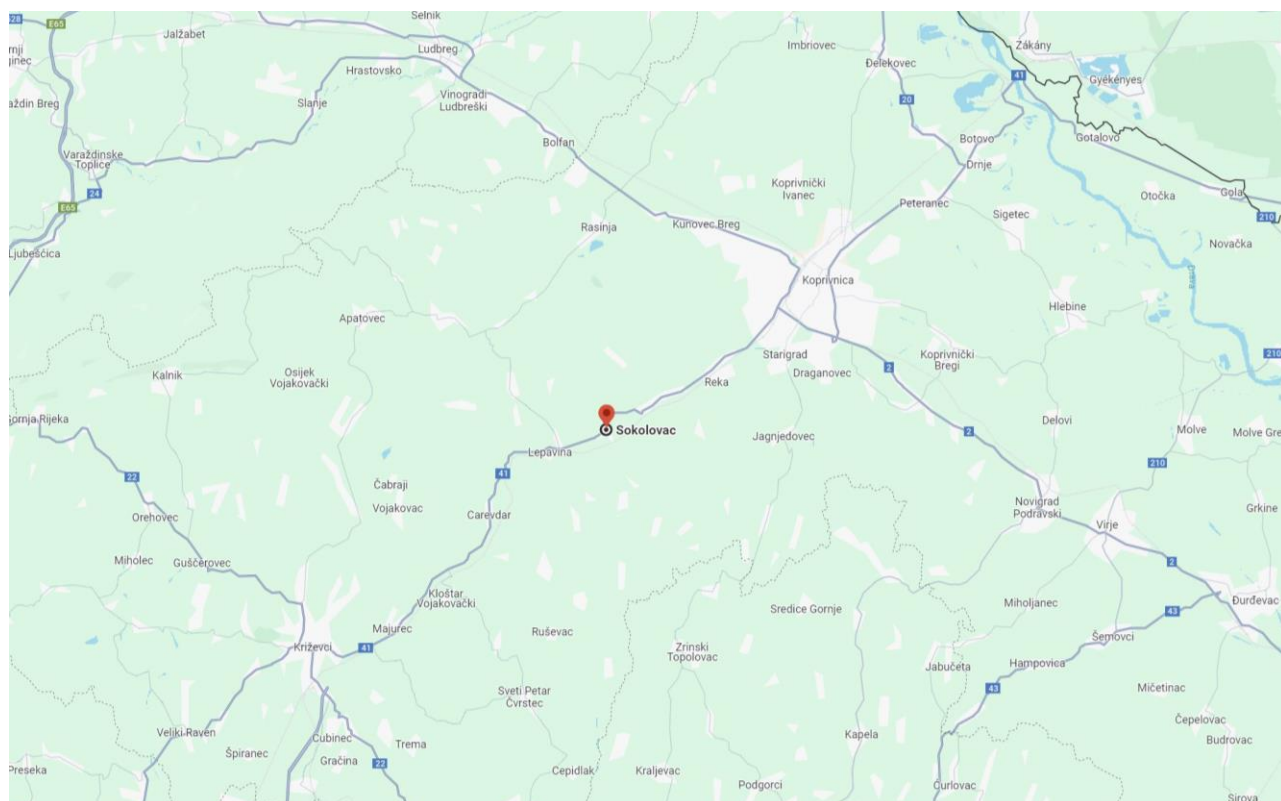
C

Teretovnica

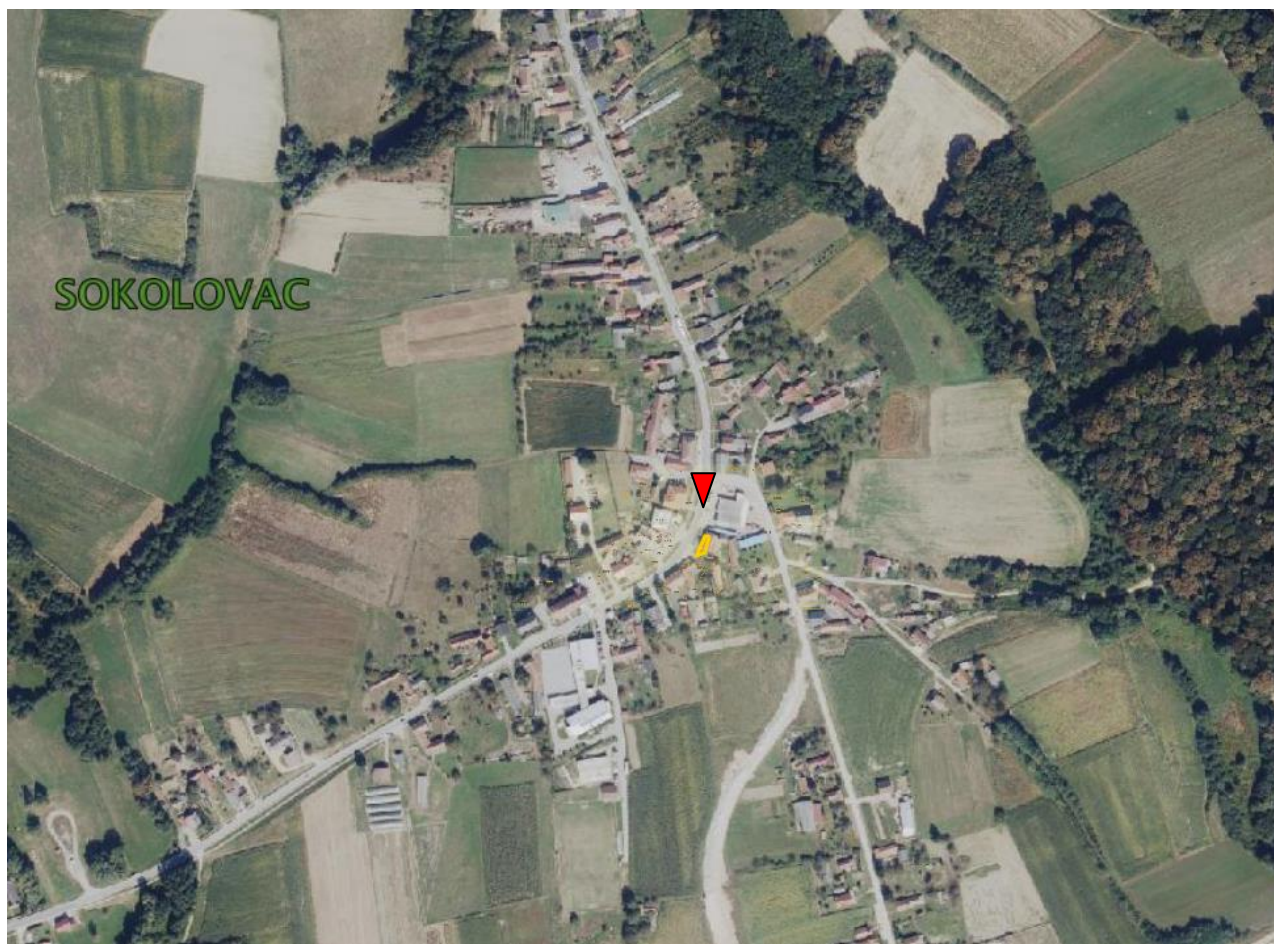
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.09.2026.

Kartografski prikaz lokacije nekretnine



situacija naselja Sokolovac i okolnih gradova



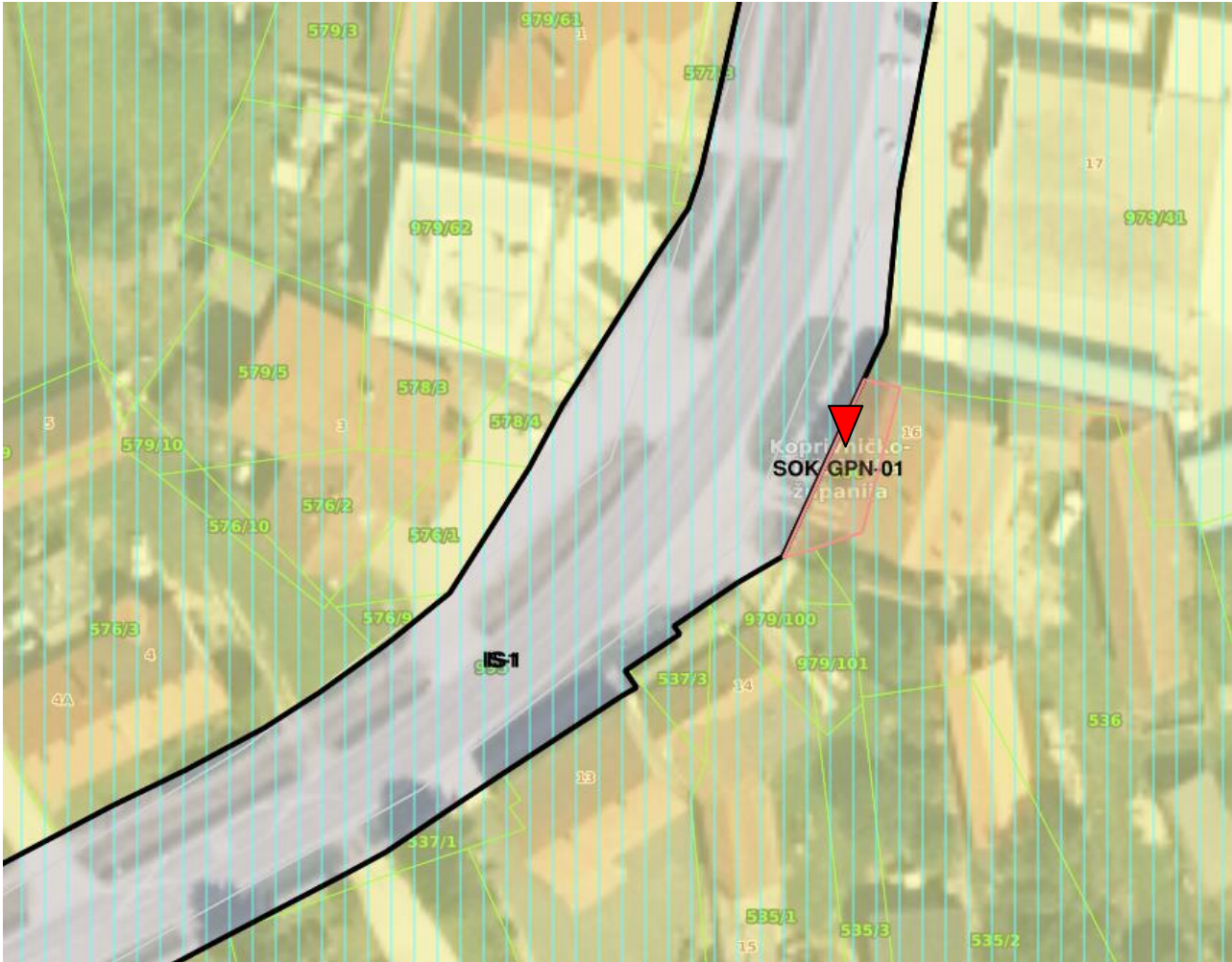
situacija naselja Sokolovac sa oznakom lokacije nekretnine



situacija naselja Sokoovac sa prikazom lokacije nekretnine



lokacija predmetne nekretnine



▼

Prostorni plan uređenja Općine Sokolovac - Prostorni plan - Važeći

IZVADAK IZ ODREDBI ZA PROVEDBU

PPUO Sokolovac

HR-ISPU-PPGO-04057-R05

1. Osnovno korištenje prostora

Obuhvat prostornog plana

1.1. Namjena prostora

Osnovno korištenje prostora

Članak 1.

(2) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5), određeno pravilnikom o prostornim planovima pod oznakom teme [KN-1-1-3005]

1. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.

2. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad, i sl.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).

3. Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

a. parkovi/perivoji, dječja igrališta,

b. zaštitne zelene površine,

c. građevine javne i društvene namjene,

d. površine i građevine sportsko-rekreatijske namjene,

e. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,

f. prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),

g. manje infrastrukturne građevine.

4. Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:

a. građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.

5. Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

[OB-1-1] Obuhvat prostornog plana

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

[KN-1-1] Namjena prostora

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

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

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

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

[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-1-1-3321] (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-rekreatijska namjena - sportske građevine i centri

REPUBLIKA HRVATSKA KOPRIVNIČKO-KRIZEVAČKA ŽUPANIJA, OPĆINA SOKOLOVAC Naziv prostornog plana: Prostorni plan uređenja Općine Sokolovac	
Naziv kartografskog prikaza prostornog plana:	Mjerilo prikaza:
1.1. Namjena prostora	1:25000
Vrsta postupka:	
Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune prostornog plana – IV. izmjene i dopune	
Faza izrade plana:	Godišnja revizija plana:
Prostorni plan	HR-ISPU-PPGO-04057-R05
Odluka o izradi prostornog plana:	
Odluka o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Sokolovac (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 Sokolovac (Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije)	
Nositelj izrade prostornog plana:	Organizacija nositelja izrade:
Koprivničko-križevačka županija, Općina	PROČELNIK

kašik d.o.o.

23

154-26

