P-77/2023-34 464

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
08-07-2025
Broj primjeraka 1 Prilog dokumentacija
Potpis

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA PODRUČJE POLJOPRIVREDE
I PROCJENE VRIJEDNOSTI
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
MIROSLAV GERSTNER
Trg hrvatskih branitelja 6. Garešnica
Žiro račun :ERSTE BANK
HR3224020063200277093
OIB 34400530468

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Šetalište dr. Ivše Lebovića 42
43 000 BJELOVAR

Trgovački sud u Bjelovaru temeljem Rješenja Poslovni broj: P-77/2023-31 po sutkinji Slavici Brekalo u pravnoj stvari tužitelja INGRO d.o.o. za poljoprivrednu proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju protiv prvo tuženika Igora Novosela i drugo tuženice Ane Novosel naručio je , odnosno dao mi zadatak odrediti tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1664 k.o. Potoćec ; zk.ul.br. 1663 k.o. Potočec ; zk.ul.br. 1655 k.o. Potočec ; zk.ul.br. 2257 k.o.Vojakovac i zk.ul.br. 2022 k.o. Vojakovac.

Procijenjene katastarske čestice uglavnom su poljoprivredno zemljište osim kčbr. 3920 (zk.ul br. 1655) i kčbr 4082 (zk.ul.br 1664) koje se nalaze jednim dijelom vodi pod građevinsko zemljište i koje sam izostavio iz procjene.

Ukupna vrijednost iznosi: 49.112,77 eura

U Garešnica: 30.06.2025.

Stalni sudski vještak i procjenitelj

vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede (agronomija) - procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede
Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6

prilog 1. 465

Miroslav Gerstner stalni sudski vještak i procjenitelj poljoprivredne struke

Naručitelj ---------- **Trgovački sud u Bjelovaru**

Nekretnine ---------- Poljoprivredno zemljište (oranica i livada)

Lokacija: ---------- Križevci k.o. Vojakovac

Zadatak :---------- Procjena tržišne vrijednosti

Svrha: ---------- Imovina
T.D. ---------- 1/2/24

PROCJEMBENI ELABORAT

Zk.ul. 2022 k.o. Vojakovac

Stalni sudski vještak i
procjenitelj poljoprivredne struke

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede
iz područja vrtarstva
Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6

Garešnica ; lipanj 2025.

SADRŽAJ:

Ovlaštenje ---------- 0

1. Uvod ---------- 1
1.1. Zadatak ----------
1.2. Primijenjeni propisi ----------

2. Predmet procjene tržišne vrijednosti ----------
2.1. Identifikacija nekretnine ----------
2.2. Lokacija (makro i mikrolokacija) ----------

3. Analiza procjenjivanih nekretnina ----------

4. Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina ----------
4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina ----------
4.2. Uvod i poljoprivredno zemljište
4.3. Odabir i osnovne postavke postupka i metoda **procjene** --------

5. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine ----------
5.1. Jedinična poredbena vrijednost poljoprivrednog zemljišta ------
5.2. Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina ----------

6. Zaključak ----------

7. Izjava ----------

Dokumentacija procjenjivanih nekretnina

Prilozi

UVOD

Obzirom da je jedno od osnovnih načela ispravne vrijednosti nekretnina održivost nakon provjere, a da se dio podataka korištenih pri izradi ovog Procjembenog elaborata (prvenstveno kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina) u smislu odredbi Opće uredbe o zaštiti podataka može smatrati osobnim podatcima, zbog lakšeg sprečavanja zlouporabe, iste nisam prikazao u samom Procjembenom elaboratu već u Prilozima.

Preuzimanjem Priloga naručitelja na sebe preuzima i odgovornost za postupanje s istim u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka.

Procjembeni elaborat je izrađen u dva primjerka, a zapi u elektroničkom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

1. OPĆI PODATCI

1.1. Zadatak,

Trgovački sud u Bjelovaru temeljem Rješenja Poslovni broj: P-77/2023-31 po sutkinji Slavici Brekalo u pravnoj stvari tužitelja INGRO d.o.o. za poljoprivrednu proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju protiv prvo tuženika Igora Novosela i drugo tuženice Ane Novosel naručio je , odnosno dao mi zadatak odrediti tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 2022 k.o. Vojakovac a označene kao k.č.br 5905 oranica Palačke i k.č.br. 5906 livada Palačke ukupne površine 18067 m2.

Nakon obilaska nekretnina i pregleda dostupne dokumentacije , a prvenstveno izvadka iz zemljišne knjige , prijepisa posjedovnog lista i Prostornog plana uređenja grada Križevca Utvrdio sam da se u naravi radi o :

- Poljoprivrednom zemljištu

Te sam zaključio da se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina može procijeniti prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

Za izradu Procjembenog elaborata utvrđeni su sljedeći podatci:

Dan zahtjeva ---------- 06.05.2025.
Zadatak ---------- procjena
Svrha ---------- procjena
Osnovica---------- tržišna vrijednost
Dan očevida ---------- 09.05. 2025.
Dan kakvoće ---------- 24.06.2925.
Dan vrednovanja .---------- 24.06.2025.

Obzirom da se procjenjivane nekretnine koriste pojedinačno, uz suglasnost naručitelja u daljnjem postupku će se tretirati pojedinačno..

1.1. Primijenjeni propisi

Propisi : Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 78/15)
Zakon o prostornom uređenju
(Narodne novine broj 153/13, 65/17,114/18,39/19 i 98/19)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 105/15)

Prostorni plan: Prostorni plan uređenja Grada Križevci

Literatura: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. - 2017.
Martina Tkalec, Maruška Vizek, Ivan Žilić
Pregled tržišta nek.retnina Republike Hrvatske 2018.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
Željko Uhlir i Branimir Majčica

Ostali dokumenti: Izvadci iz zemljišnih knjiga
Prijepisi posjedovnih listova
Kopije katastarskih planova
Digitalni orto foto
Podatci iz sustava enekretnine
Izvadak iz zbirke kopoprodajnih cijena

1. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1. IDENTIFIKACIJA NEKTETNINA

Predmet ove procijene tržišne vrijednosti su katastarske čestice broj 5905 i 5906 upisane u zemljišno knjižni uložak broj 2022 Katastarska općina Vojakovac , Zemljišnoknjižni odjel Križevci na kojima se vode:

k.č.br.	oznaka zemljišta	površina	način uporabe
5905	oranica Palačke	12448 m2	oranica
5906	livada Palačke	5619 m2	livada

Identifikaciju procjenjivanih nekretnina osobno sam izvršio, analizom izvatka iz zemljišnih knjiga, prijepisom posjedovnog lista i kopije katastarskog plana. Temeljem navedenih dokumenata , PPUG Grada Križevci i očevida na licu mjesta utvrdio sam da procjenjivane nekretnine u naravi čine neobrađeno poljoprivredno zemljište.

2.2. LOKACIJA

2.2.1. Makrolokacija razvijenosti

Procjenjivane i sve poredbene nekretnine nalaze se u Koprivničko – Križevačkoj županiji koja na području Grada Križevci .

2.2.2. Mikrolokacija

Procjenjivane i sve (preostale) poredbene nekretnine nalaze se na području Grada Križevci mjesto Vojakovac katastarska općina Vojakovac.

3. ANALIZA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Procjenjivane nekretnine , poljoprivredno zemljište, čine katastarske čestice broj 5905 i 5906 Katastarska općina Vojakovac . Nalaze se na lokaciji u poglavlju 2.2. opisanih karakteristika, a imaju za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta sljedeća bitne obilježja.

- Kategorija – IV.
  50 metara no prometnice
- Način uporabe u naravi – oranica ili šikara
  Većim dijelom oranica i livada
- Pedološke karakteristike - aluvijalna amfiglejna tla
  Za sve načine uporabe relativno povoljno, prevladavajuće tlo u KcKzZ
- Reljef – ravni teren
  Većim dijelom blago nagnuto pogodno za obradu
- Vodni režim – ocjedito
  Povoljno za poljoprivrednu proizvodnju
- Veličina – relativno mala
  Za sve načine uporabe relativno povoljno
- Oblik pravilan
  Za sve načine uporabe povoljno, ali manje bitno obilježje
- U teretovnici nama upisa , niti u naravi postoji teret koji utječe na tržišnu vrijednost.

4. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. OPĆI VRIJEDNISNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKTETNINA

4.1.1. Uvod

Temeljem narudžbi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja do sada su izrađena četiri Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

Analizirana su stanja i trendovi na tržištu nekretnina stanova, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina, građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Naglasak je stavljen na broj transakcija, prosječne kupoprodajne cijene, veličine i starosti nekretnina (za rezidencijalne tipove nekretnina). Za svaki tip nekretnine i za većinu pokazatelja prikazani su podatci na razini Republike Hrvatske, županija i gradova/općina.

Pokazatelji su analizirani bez podjele nekretnina po bitnim obilježjima (kategoriji, namjeni, kulturi ...), ali su uz prosječne vrijednosti pokazatelja (medijan, a ne aritmetička sredina) prikazani i njihovi distribucijski rasponi predstavljeni u 5, 25, 75 i 95 percentilima, iz kojih se mogu izvesti i poneki zaključci o cijenama po obilježjima.

4.1.2. Poljoprivredno zemljište

Prema pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta (38.971) ostvaren je 2013. godine 2014. godine dogodio se nagli pad (33.600), a tijekom sljedećih pet godina broj se polako povećavao , te je 2019. godine dostigao 38.315, 2020. godine broj je pao na 34.322, s 2021. godine naglo porastao na 43.846. Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta pratila je trendove broja transakcija , te je od 2015. godine gotovo konstantno rasla i 2019. godine iznosila 1.865,0 milijuna kn. 2020. godine ukupna vrijednost pala je na 1.477,3 milijuna kuna, a 2021. godine porasla na 2.398,4 milijuna kn.

Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta nisu pratile naprijed opisane trendove, nego su konstantno rasle (izuzev 2017. godina), te su 2019. godine dosegnule medijalnu vrijednost 2,20 kn/m2, 2020.godine 2,50 kn/m2 , a 2021. godine 2,60 kn/m2.

Tržište poljoprivrednog zemljišta Koprivničko – Križevačka županiji pratilo je trendove tržišta Republike Hrvatske, s time da je po broju transakcija među vodećima (2.), prema veličini poljoprivrednog zemljišta (5.), ali prema kupoprodajnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta 2012. - 2017. godina među posljednjima (medijalna vrijednost 1,01 kn/m2, u 5 – percentilu 0,33 kn/m2, au 95 – percentilu samo 2,95 kn/m2. U posljednje četiri godine medijalne vrijednosti su porasle na 1,14 kn/m2, 2019. godine, 1,25 kn/m2 2020. godine, odnosno 1,36 kn/m2 2021. godine.

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata detaljnije sam analizirao Zbirku kupoprodajnih cijena, te nakon provjere lokacije i načina uporabe utvrdio da je na području Grada Križevci i susjednih mu naselja bio relativno puno prometa poljoprivrednim zemljištem, ali i većinom više katastarskih čestica, često međusobno znatno udaljenih i različitih načina uporabe. Najviše prometa je ostvareno 2023. godine.

Na području Grada Križevci i naselja Vojakovac ponuda poljoprivrednog zemljišta, livada, pašnjaka i oranica je dovoljna a potražnja relativno mala.

4.2. ODABIR I OSNOVE POSTAVKE POSTUPKA I METODA PROCIJENE

Obzirom na sve u poglavlju 1. navedeno, tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina treba procijeniti Zakonom o procjeni vrijednosti predmetnih nekretnina utvrđenim općim načinom odnosno postupkom.

Za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednih zemljišta za koja nisu utvrđena posebna značajna obilježja nedvojbeno je najprimjerenija poredbena metoda.

Za među vremensko izjednačenje koristio sam podatke iz Pregleda tržišta nekretnina, medijalne kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta, zbog u poglavlju 4.1.2. navedenog na nivou Koprivničko -Križevačke Županije..

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

5.1. JEDINIČNA POREDBENA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Procjenu jedinične poredbene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta izradio sam na u poglavlju 4.2.3. opisan način, poredbenom metodom.

Koristio sam se podatcima iz Izvatka Zbirke kupoprodajnih cijena Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode Koprivničko – Križevačke Županija, navedeno da su se sve poredbene nekretnine evaluirane (a da se podaci koji nisu evaluirani informativni i da ih prije korištenja treba provjeriti), nakon osnovne analize u kojima sam se koristio sa svim dobivenim podatcima (17) utvrdio sam prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta za k.o. Vojakovac u iznosu **0,985 eura /m2.**

Odnosno da su stvarno dovoljno slične procjenjivanim nekretninama (interkvalitativno izjednačavanje nije trebalo provoditi, a odstupanje o prosječne vrijednosti nije veće od 30%).

Naprijed provedbenim postupkom za poljoprivredno zemljište IV.1. kategorije – oranica relativno blizu građevinskog područja naselja Vojakovac i susjednih naselja , blizu ili uz prometnice utvrdio sam jediničnu poredbenu vrijednost od 0,985 eura.

5.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Pri utvrđivanju jedinične poredbene vrijednosti uzeti u obzir opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina, te stanja odnosno kakvoća nekretnina i posebna značajna obilježja procjenjivanih i poredbenih nekretnina. Stoga nije potrebno provesti korekciju jedinične poredbene vrijednosti, odnosno utvrđena jedinična poredbena vrijednost je i jedinična tržišna vrijednost.

Temeljem utvrđene jedinične tržišne vrijednosti za procjenjivano poljoprivredno zemljište izračunao sam tržišnu vrijednost:

z.ul.br.	k.č.br.	površina	jed, trž. vrijednost.	trž. vrijednost
2022	5905	12448 m2	0,985	12.261,28 eura
2022	5906	5619 m2	0,985	5.534,71 eura

6. ZAKLJUČAK

Temeljem provedenog izračuna, procjenjujem da je tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina katastarskih čestica broj 5905 i 5906 upisanih u zemljišno knjižni uložak 2022 Katastarska općina Vojakovac .

17.795,99 eura

Napomena.
U procijenjenu tržišnu vrijednost nisu uključeni porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

7. IZJAVA

Prije početka izrade ovog procjembenog elaborata provjerio sam naručitelja izrade i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese.

Izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Stalni sudski vještak i procjenitelj

vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Miroslav Gerstner



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/533
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-13

Zagreb, 21. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Miroslava Gerstnera, inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivrednu struku i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, domovnicu, ovjerenu presliku diplome Poljoprivrednog instituta u Križevcima, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 11. travnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 8. srpnja 2019. kojim se odobrava proširenje područja vještačenja na procjenu poljoprivrednog zemljišta, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 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

xgYn7fxg3E-f9_rRBnPjbA

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 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskoj strukovnoj udruzi eksperata i sudskih vještaka.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Bjelovaru.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Miroslav Gerstner, Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6
2. Pismohrana-ovdje

xgYn7fxg3E-l9_rRBnPibA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI
Stanje na dan: 12.05.2025. 16:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315788, VOJAKOVAC

Broj ZK uloška: 2022

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12813/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5905	ORANICA PALAČKE			12448	
2.	5906	LIVADA PALAČKE			5619	
		UKUPNO:			18067	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
INAGRO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97768400261, PAŠKA ULICA 15, 48260 KRIŽEVCI		
1.3	Zaprimljeno 19.12.2017.g. pod brojem Z-19921/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE BR. ST-582/17-4 TRGOVAČKOG SUDAU VARAŽDINU 15.12.2017, na nekretninama INAGRO d.o.o., OIB: 97768400261, Paška ul. 15, Križevci, za povjerenika je imenovana Vesna Baranašić Horvat, OIB 65554389903, Matice Hrvatske 6, Čakovec.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 15.02.2022.g. pod brojem Z-2834/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU ST-430/2021 15.02.2022, a stečajnim upraviteljem se imenuje Bogojević Zoran, OIB: 15932306657, iz Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 10, 10000 Zagreb.	na 1 (1.2)
1.6	Zaprimljeno 03.08.2023.g. pod brojem Z-12813/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU 03.08.2023, tužitelja Novosel Igora, OIB: 69533902748, Paška ulica 15, Križevci i Novosel Ane, OIB: 88004322931, Paška ulica 15, Križevci.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.03.2019.g. pod brojem Z-4771/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOGU NA NEKRETNINI, BROJ:	12.000.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2025.

K.O. Vojakovac – čkbr. 5905, 5906



47

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 83792

Datum podnošenja zahtjeva: 21.5.2025.

ZAHTJEV

ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

ŽUPANIJA/GRAD:	KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	NEKRETNINA - KUPOPRODAJE/NAJAMNINE/ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VOJAKOVAC, KRIŽEVCI 5906, VOJAKOVAC, KRIŽEVCI 5905, VOJAKOVAC, KRIŽEVCI 7480
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VOJAKOVAC 5906, VOJAKOVAC 5905, VOJAKOVAC 7480
Grad/Općina:	KRIŽEVCI
Naselje:	VOJAKOVAC
Ulica/Trg:	VOJAKOVAC
Kućni broj:	1
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	21.5.2025.
Dan kakvoće:	21.5.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	
Površina:	
NAPOMENA	
KUPOPRODAJA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	21.3.2024. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MIROSLAV
Prezime:	GERSTNER
Adresa:	TRG HRVATSKIH BRANITELJA 6.
Telefon:	099/2140230
e-mail:	MIROGERSTNER1961@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA - KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU, ZAŠTITU OKOLIŠA I ZAŠTITU PRIRODE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MIROSLAV GERSTNER (34400530468)

Izvatka: 62284

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15	16		17	18	19
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	POVRŠINA U PROMETU (m²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR K.Č.	KATASTAR K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI Ki max	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI Kin max	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
1	KP	, KRIŽEVCI	PZ			889	889		1482	APATOVEC					0,73	NE	NE	01.12.2024	OSIJEK VOJAKOVAČKI	PREUZETO OD PU
2	KP	, KRIŽEVCI	PZ			1568,15	1568,15		356	CUBINEC					0,96	NE	NE	16.10.2024	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	PREUZETO OD PU
3	KP	, KRIŽEVCI	PZ			2289,03	2289,03		1672/26	DUBOVEC					1,11	NE	NE	27.11.2024	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
4	KP	, KRIŽEVCI	PZ			25124	25124		1318	RUŠEVAC					0,92	NE	NE	26.03.2025	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	PREUZETO OD PU
5	KP	, KRIŽEVCI	PZ			3197,44	3197,44		1672/32	DUBOVEC					1,11	NE	NE	06.12.2024	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
6	KP	, KRIŽEVCI	PZ			1861,99	1861,99		1672/30	DUBOVEC					1,11	NE	NE	06.12.2024	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU

480

1	R.BR. NEKRETNINE			7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA			KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA			, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE			PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA								
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA								
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA		2201	5422	349	4271	14065	3017	1041
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)			2201	5422	349	4271	14065	3017	1041
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU									
10	K.Č	KATASTAR		14528	14521	166/4	14522	14505	3492	13464/1
11	K.O.	KATASTAR		KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	ČUBINEC	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI
12	NAMJENA									
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA									
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max								
		Kin max								
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)			1,20	0,92	0,57	1,17	1,00	0,99	0,96
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV			NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV			NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA			23.10.2024	27.01.2025	16.05.2025	25.02.2025	16.05.2025	15.05.2025	14.05.2025
18	CJENOVNI BLOK			KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	BUKOVJE KRIŽEVAČKO	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	KALNIK - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3
19	STATUS PODATAKA			PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	7311	1853	1589	3017
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		7311	1853	1589	3017
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č	KATASTAR	1655/2	1963/6	4831/2	3419
11	K.O.	KATASTAR	DUBOVEC	KRIŽEVCI	APATOVEC	OSIJEK VOJAKOVAČKI
12	NAMJENA					
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA					
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,73	1,35	0,94	0,99
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.04.2025	21.02.2025	17.02.2025	15.05.2025
18	CJENOVNI BLOK		KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 4	OSIJEK VOJAKOVAČKI	OSIJEK VOJAKOVAČKI
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VELIKI POTOČEC 0 odnosno na k.č. 4471; 4472; 3920/1; 4108; 4173 k.o. POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-02/25-01/32

URBROJ: 2137-05/203-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
MATIJA BEDOVEC

ODOBRIO/ODOBRILA:

KOPRIVNICA, 24.6.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), RS - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

484

BRANKA TINODI ŠATVAR
HR-91223349476

Elektronički potpisano: 25.06.2025T08:30:16 (UTC:2025-06-25T06:30:16Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: dfd8fd47-ff3c-48fa-9bb6-d436fc0f00a1

Koprivničko-križevačka županija

prilog 5. 547

Miroslav Gerstner stalni sudski vještak i procjenitelj poljoprivredne struke

Naručitelj ---------- **Trgovački sud u Bjelovaru**

Nekretnine ---------- Poljoprivredno zemljište (oranica i livada)

Lokacija: ---------- Križevci k.o. Vojakovac

Zadatak :---------- Procjena tržišne vrijednosti

Svrha: ---------- Imovina
T.D. ---------- 1/2/24

PROCJEMBENI ELABORAT

Zk.ul. 2257 k.o. Vojakovac

Stalni sudski vještak i
procjenitelj poljoprivredne struke

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta (agronomija)
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede
iz područja ratarstva
Garešnica, Trg hrvatskih branitelja

Garešnica ; lipanj 2025.

SADRŽAJ:

Ovlaštenje ---------- **0**

1. **Uvod** ---------- **1**
1.1. Zadatak ----------
1.2. Primijenjeni propisi ----------

2. **Predmet procjene tržišne vrijednosti** ----------
2.1. Identifikacija nekretnine ----------
2.2. Lokacija (makro i mikrolokacija) ----------

3. **Analiza procjenjivanih nekretnina** ----------

4. **Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina** ----------
4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina ----------
4.2. Uvod i poljoprivredno zemljište
4.3. Odabir i osnovne postavke postupka i metoda **procjene** --------

5. **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine** ----------
5.1. Jedinična poredbena vrijednost poljoprivrednog zemljišta ------
5.2. Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina ----------

6. **Zaključak** ----------

7. **Izjava** ----------

Dokumentacija procjenjivanih nekretnina

Prilozi

UVOD

Obzirom da je jedno od osnovnih načela ispravne vrijednosti nekretnina održivost nakon provjere, a da se dio podataka korištenih pri izradi ovog Procjembenog elaborata (prvenstveno kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina) u smislu odredbi Opće uredbe o zaštiti podataka može smatrati osobnim podatcima, zbog lakšeg sprečavanja zlouporabe, iste nisam prikazao u samom Procjembenom elaboratu već u Prilozima.

Preuzimanjem Priloga naručitelja na sebe preuzima i odgovornost za postupanje s istim u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka.

Procjembeni elaborat je izrađen u dva primjerka, a zapi u elektroničkom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

1. OPĆI PODATCI

1.1. Zadatak,

Trgovački sud u Bjelovaru temeljem Rješenja Poslovni broj: P-77/2023-31 po sutkinji Slavici Brekalo u pravnoj stvari tužitelja INGRO d.o.o. za poljoprivrednu proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju protiv prvo tuženika Igora Novosela i drugo tuženice Ane Novosel naručio je , odnosno dao mi zadatak odrediti tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 2257 k.o. Vojakovac a označene kao k.č.br 7480 livada Đurđevac ; ukupne površine 5615 m2.

Nakon obilaska nekretnina i pregleda dostupne dokumentacije , a prvenstveno izvadka iz zemljišne knjige , prijepisa posjedovnog lista i Prostornog plana uređenja grada Križevca Utvrdio sam da se u naravi radi o :

- Poljoprivrednom zemljištu

Te sam zaključio da se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina može procijeniti prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

Za izradu Procjembenog elaborata utvrđeni su sljedeći podatci:

Dan zahtjeva ---------- 06.05.2025.
Zadatak ---------- procjena
Svrha ---------- procjena
Osnovica---------- tržišna vrijednost
Dan očevida ---------- 09.05. 2025.
Dan kakvoće ---------- 24.06.2025.
Dan vrednovanja .---------- 24.06.2025.

Obzirom da se procjenjivane nekretnine koriste pojedinačno, uz suglasnost naručitelja u daljnjem postupku će se tretirati pojedinačno..

1.1. Primijenjeni propisi ž

Propisi : Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 78/15)
Zakon o prostornom uređenju
(Narodne novine broj 153/13, 65/17,114/18,39/19 i 98/19)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 105/15)

Prostorni plan: Prostorni plan uređenja Grada Križevci

Literatura: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. - 2017.
Martina Tkalec, Maruška Vizek, Ivan Žilić
Pregled tržišta nek.retnina Republike Hrvatske 2018.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
Željko Uhlir i Branimir Majčica

Ostali dokumenti: Izvadci iz zemljišnih knjiga
Prijepisi posjedovnih listova
Kopije katastarskih planova
Digitalni orto foto
Podatci iz sustava enekretnine
Izvadak iz zbirke kopoprodajnih cijena

2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. IDENTIFIKACIJA NEKTETNINA

Predmet ove procijene tržišne vrijednosti su katastarske čestice broj 7480 upisane u zemljišno knjižni uložak broj 2257 Katastarska općina Vojakovac , Zemljišnoknjižni odjel Križevci na kojima se vode:

k.č.br.	oznaka zemljišta	površina	način uporabe

7480 livada Đurđevac 5615 m2 livada

Identifikaciju procjenjivanih nekretnina osobno sam izvršio, analizom izvatka iz zemljišnih knjiga, prijepisom posjedovnog lista i kopije katastarskog plana. Temeljem navedenih dokumenata , PPUG Grada Križevci i očevida na licu mjesta utvrdio sam da procjenjivane nekretnine u naravi čine neobrađeno poljoprivredno zemljište.

2.2. LOKACIJA

2.2.1. Makrolokacija razvijenosti

Procjenjivane i sve poredbene nekretnine nalaze se u Koprivničko – Križevačkoj županiji koja na području Grada Križevci .

2.2.2. Mikrolokacija

Procjenjivane i sve (preostale) poredbene nekretnine nalaze se na području Grada Križevci mjesto Vojakovac katastarska općina Vojakovac.

3. ANALIZA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Procjenjivane nekretnine , poljoprivredno zemljište, čini katastarska čestica broj 7480 Katastarska općina Vojakovac . Nalaze se na lokaciji u poglavlju 2.2. opisanih karakteristika, a imaju za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta sljedeća bitne obilježja.

- Kategorija – IV.
  50 metara no prometnice
- Način uporabe u naravi – oranica ili šikara
  Većim dijelom oranica i livada
- Pedološke karakteristike - aluvijalna amfiglejna tla
  Za sve načine uporabe relativno povoljno, prevladavajuće tlo u KcKzZ
- Reljef – ravni teren
  Većim dijelom blago nagnuto pogodno za obradu
- Vodni režim – ocjedito
  Povoljno za poljoprivrednu proizvodnju
- Veličina – relativno mala
  Za sve načine uporabe relativno povoljno
- Oblik pravilan
  Za sve načine uporabe povoljno, ali manje bitno obilježje
- U teretovnici nama upisa , niti u naravi postoji teret koji utječe na tržišnu vrijednost.

4. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. OPĆI VRIJEDNISNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKTETNINA

4.1.1. Uvod

Temeljem narudžbi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja do sada su izrađena četiri Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

Analizirana su stanja i trendovi na tržištu nekretnina stanova, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina, građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Naglasak je stavljen na broj transakcija, prosječne kupoprodajne cijene, veličine i starosti nekretnina (za rezidencijalne tipove nekretnina). Za svaki tip nekretnine i za većinu pokazatelja prikazani su podatci na razini Republike Hrvatske, županija i gradova/općina.

Pokazatelji su analizirani bez podjele nekretnina po bitnim obilježjima (kategoriji, namjeni, kulturi ...), ali su uz prosječne vrijednosti pokazatelja (medijan, a ne aritmetička sredina) prikazani i njihovi distribucijski rasponi predstavljeni u 5, 25, 75 i 95 percentilima, iz kojih se mogu izvesti i poneki zaključci o cijenama po obilježjima.

4.1.2. Poljoprivredno zemljište

Prema pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta (38.971) ostvaren je 2013. godine 2014. godine dogodio se nagli pad (33.600), a tijekom sljedećih pet godina broj se polako povećavao , te je 2019. godine dostigao 38.315, 2020. godine broj je pao na 34.322, s 2021. godine naglo porastao na 43.846. Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta pratila je trendove broja transakcija , te je od 2015. godine gotovo konstantno rasla i 2019. godine iznosila 1.865,0 milijuna kn. 2020. godine ukupna vrijednost pala je na 1.477,3 milijuna kuna, a 2021. godine porasla na 2.398,4 milijuna kn.

Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta nisu pratile naprijed opisane trendove, nego su konstantno rasle (izuzev 2017. godina), te su 2019. godine dosegnule medijalnu vrijednost 2,20 kn/m2, 2020.godine 2,50 kn/m2 , a 2021. godine 2,60 kn/m2.

Tržište poljoprivrednog zemljišta Koprivničko – Križevačkoj županiji pratilo je trendove tržišta Republike Hrvatske, s time da je po broju transakcija među vodećima (2.), prema veličini poljoprivrednog zemljišta (5.), ali prema kupoprodajnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta 2012. - 2017. godina među posljednjima (medijalna vrijednost 1,01 kn/m2, u 5 – percentilu 0,33 kn/m2, au 95 – percentilu samo 2,95 kn/m2. U posljednje četiri godine medijalne vrijednosti su porasle na 1,14 kn/m2, 2019. godine, 1,25 kn/m2 2020. godine, odnosno 1,36 kn/m2 2021. godine.

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata detaljnije sam analizirao Zbirku kupoprodajnih cijena, te nakon provjere lokacije i načina uporabe utvrdio da je na području Grada Križevci i susjednih mu naselja bio relativno puno prometa poljoprivrednim zemljištem, ali i većinom više katastarskih čestica, često međusobno znatno udaljenih i različitih načina uporabe. Najviše prometa je ostvareno 2023. godine.

Na području Grada Križevci i naselja Vojakovac ponuda poljoprivrednog zemljišta, livada, pašnjaka i oranica je dovoljna a potražnja relativno mala.

4.2. ODABIR I OSNOVE POSTAVKE POSTUPKA I METODA PROCIJENE

Obzirom na sve u poglavlju 1. navedeno, tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina treba procijeniti Zakonom o procjeni vrijednosti predmetnih nekretnina utvrđenim općim načinom odnosno postupkom.

Za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednih zemljišta za koja nisu utvrđena posebna značajna obilježja nedvojbeno je najprimjerenija poredbena metoda.

Za među vremensko izjednačenje koristio sam podatke iz Pregleda tržišta nekretnina, medijalne kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta, zbog u poglavlju 4.1.2. navedenog na nivou Koprivničko -Križevačke Županije..

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

5.1. JEDINIČNA POREDBENA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Procjenu jedinične poredbene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta izradio sam na u poglavlju 4.2.3. opisan način, poredbenom metodom.

Koristio sam se podatcima iz Izvatka Zbirke kupoprodajnih cijena Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode Koprivničko – Križevačke Županija, navedeno da su se sve poredbene nekretnine evaluirane (a da se podaci koji nisu evaluirani informativni i da ih prije korištenja treba provjeriti), nakon osnovne analize u kojima sam se koristio sa svim dobivenim podatcima (17) utvrdio sam prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta za k.o. Vojakovac u iznosu **0,985 eura /m2.**

Odnosno da su stvarno dovoljno slične procjenjivanim nekretninama (interkvalitativno izjednačavanje nije trebalo provoditi, a odstupanje o prosječne vrijednosti nije veće od 30%).

Naprijed provedbenim postupkom za poljoprivredno zemljište IV.1. kategorije – oranica relativno blizu građevinskog područja naselja Vojakovac i susjednih naselja , blizu ili uz prometnice utvrdio sam jediničnu poredbenu vrijednost od 0,985 eura.

5.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Pri utvrđivanju jedinične poredbene vrijednosti uzeti u obzir opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina, te stanja odnosno kakvoća nekretnina i posebna značajna obilježja procjenjivanih i poredbenih nekretnina. Stoga nije potrebno provesti korekciju jedinične poredbene vrijednosti, odnosno utvrđena jedinična poredbena vrijednost je i jedinična tržišna vrijednost.

Temeljem utvrđene jedinične tržišne vrijednosti za procjenjivano poljoprivredno zemljište izračunao sam tržišnu vrijednost:

z.ul.br.	k.č.br.	površina	jed, trž. vrijednost.	trž. vrijednost
2257	7480	5615	0,985	5.530,77 eura

6. ZAKLJUČAK

Temeljem provedenog izračuna, procjenjujem da je tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina katastarskih čestica broj 7480 upisanih u zemljišno knjižni uložak broj Katastarska općina Vojakovac .

5.530,77 eura

Napomena.
U procijenjenu tržišnu vrijednost nisu uključeni porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

7. IZJAVA

Prije početka izrade ovog procjembenog elaborata provjerio sam naručitelja izrade i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese.

Izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Stalni sudski vještak i procjenitelj

vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Miroslav Gerstner



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/533
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-13

Zagreb, 21. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Miroslava Gerstnera, inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivrednu struku i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, domovnicu, ovjerenu presliku diplome Poljoprivrednog instituta u Križevcima, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 11. travnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 8. srpnja 2019. kojim se odobrava proširenje područja vještačenja na procjenu poljoprivrednog zemljišta, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 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

xgYn7fxg3E-f9_rRBnPjbA

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 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskoj strukovnoj udruzi eksperata i sudskih vještaka.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Miroslav Gerstner, Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6
2. Pismohrana-ovdje

xgYn7fxg3E-f9_rRBnPjbA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2025.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 83792

Datum podnošenja zahtjeva: 21.5.2025.

ZAHTJEV

ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

ŽUPANIJA/GRAD:	KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	NEKRETNINA - KUPOPRODAJE/NAJAMNINE/ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VOJAKOVAC, KRIŽEVCI 5906, VOJAKOVAC, KRIŽEVCI 5905, VOJAKOVAC, KRIŽEVCI 7480
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VOJAKOVAC 5906, VOJAKOVAC 5905, VOJAKOVAC 7480
Grad/Općina:	KRIŽEVCI
Naselje:	VOJAKOVAC
Ulica/Trg:	VOJAKOVAC
Kućni broj:	1
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	21.5.2025.
Dan kakvoće:	21.5.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	
Površina:	
NAPOMENA	
KUPOPRODAJA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	21.3.2024. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MIROSLAV
Prezime:	GERSTNER
Adresa:	TRG HRVATSKIH BRANITELJA 6.
Telefon:	099/2140230
e-mail:	MIROGERSTNER1961@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA - KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU, ZAŠTITU OKOLIŠA I ZAŠTITU PRIRODE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MIROSLAV GERSTNER (34400530468)

Izvatka: 62284

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15	16		17	18	19
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	POVRŠINA U PROMETU (m²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	K.Č	K.O.			Ki max	Ki min			URAČUNAT PDV			
1	KP	, KRIŽEVCI	PZ			889	889		1482	APATOVEC					0,73	NE	NE	01.12.2024	OSIJEK VODAKOVAČKI	PREUZETO OD PU
2	KP	, KRIŽEVCI	PZ			1566,15	1566,15		356	CUBINEC					0,96	NE	NE	16.10.2024	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	PREUZETO OD PU
3	KP	, KRIŽEVCI	PZ			2289,03	2289,03		1672/26	DUBOVEC					1,11	NE	NE	27.11.2024	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
4	KP	, KRIŽEVCI	PZ			25124	25124		1338	RUŠEVAC					0,92	NE	NE	26.03.2025	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	PREUZETO OD PU
5	KP	, KRIŽEVCI	PZ			3197,44	3197,44		1672/32	DUBOVEC					1,11	NE	NE	06.12.2024	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
6	KP	, KRIŽEVCI	PZ			1861,99	1861,99		1672/30	DUBOVEC					1,11	NE	NE	06.12.2024	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU

561

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2201	5422	349	4271	14065	3017	1041
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		2201	5422	349	4271	14065	3017	1041
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	14528	14521	166/4	14522	14505	3492	13464/1
11	K.O.	KATASTAR	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	CUBINEC	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI
12	NAMJENA								
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA								
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		1,20	0,92	0,57	1,17	1,00	0,99	0,96
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		23.10.2024	27.01.2025	16.05.2025	25.02.2025	16.05.2025	15.05.2025	14.05.2025
18	CJENOVNI BLOK		KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	BUKOVJE KRIŽEVAČKO	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	KALNIK - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	7311	1853	1589	3017
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		7311	1853	1589	3017
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	KATASTAR	1655/2	1963/6	4831/2	3419
11	K.O.	KATASTAR	DUBOVEC	KRIŽEVCI	APATOVEC	OSIJEK VOJAKOVAČKI
12	NAMJENA					
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA					
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,73	1,35	0,94	0,99
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.04.2025	21.02.2025	17.02.2025	15.05.2025
18	CJENOVNI BLOK		KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 4	OSIJEK VOJAKOVAČKI	OSIJEK VOJAKOVAČKI
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VELIKI POTOČEC 0 odnosno na k.č. 4471; 4472; 3920/1; 4108; 4173 k.o. POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI; POTOČEC, KRIŽEVCI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-02/25-01/32

URBROJ: 2137-05/203-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
MATIJA BEDOVEC

ODOBRIO/ODOBRILA:

KOPRIVNICA, 24.6.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

K.O. Vojakovac – čkbr. 7480



565

prilog 4. 527

Miroslav Gerstner stalni sudski vještak i procjenitelj poljoprivredne struke

Naručitelj ---------- **Trgovački sud u Bjelovaru**

Nekretnine ---------- Poljoprivredno zemljište (oranica i livada)

Lokacija: ---------- Križevci k.o. Potočec

Zadatak :---------- Procjena tržišne vrijednosti

Svrha: ---------- Imovina
T.D. ---------- 1/2/24

PROCJEMBENI ELABORAT

Zk.ul. 1663 k.o. Potočec

Stalni sudski vještak i
procjenitelj poljoprivredne struke

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede (agronomija) i procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede
iz područja katastra
Garešnica, Trg [illegible] branitelja 6

Garešnica ; lipanj 2025.

SADRŽAJ:

Ovlaštenje ---------- 0

1. **Uvod** ---------- 1
1.1. Zadatak ----------
1.2. Primijenjeni propisi ----------

2. **Predmet procjene tržišne vrijednosti** ----------
2.1. Identifikacija nekretnine ----------
2.2. Lokacija (makro i mikrolokacija) ----------

3. **Analiza procjenjivanih nekretnina** ----------

4. **Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina** ----------
4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina ----------
4.2. Uvod i poljoprivredno zemljište
4.3. Odabir i osnovne postavke postupka i metoda **procjene** --------

5. **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine** ----------
5.1. Jedinična poredbena vrijednost poljoprivrednog zemljišta ------
5.2. Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina ----------

6. **Zaključak** ----------

7. **Izjava** ----------

Dokumentacija procjenjivanih nekretnina

Prilozi

UVOD

Obzirom da je jedno od osnovnih načela ispravne vrijednosti nekretnina održivost nakon provjere, a da se dio podataka korištenih pri izradi ovog Procjembenog elaborata (prvenstveno kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina) u smislu odredbi Opće uredbe o zaštiti podataka može smatrati osobnim podatcima, zbog lakšeg sprečavanja zlouporabe, iste nisam prikazao u samom Procjembenom elaboratu već u Prilozima.

Preuzimanjem Priloga naručitelja na sebe preuzima i odgovornost za postupanje s istim u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka.

Procjembeni elaborat je izrađen u dva primjerka, a zapi u elektroničkom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

1. OPĆI PODATCI

1.1. Zadatak,

Trgovački sud u Bjelovaru temeljem Rješenja Poslovni broj: P-77/2023-31 po sutkinji Slavici Brekalo u pravnoj stvari tužitelja INGRO d.o.o. za poljoprivrednu proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju protiv prvo tuženika Igora Novosela i drugo tuženice Ane Novosel naručio je , odnosno dao mi zadatak odrediti tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1663 k.o. Potočec a označene kao k.č.br. 4471 livada Jazavac i k.č.br. 4472 livada Jazavac ukupne površine 4068 m2.

Nakon obilaska nekretnina i pregleda dostupne dokumentacije , a prvenstveno izvadka iz zemljišne knjige , prijepisa posjedovnog lista i Prostornog plana uređenja grada Križevca Utvrdio sam da se u naravi radi o :

- Poljoprivrednom zemljištu

Te sam zaključio da se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina može procijeniti prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

Za izradu Procjembenog elaborata utvrđeni su sljedeći podatci:

Dan zahtjeva ---------- 06.05.2025.
Zadatak ---------- procjena
Svrha ---------- procjena
Osnovica---------- tržišna vrijednost
Dan očevida ---------- 09.05. 2025.
Dan kakvoće ---------- 24.06.2025.
Dan vrednovanja .---------- 24.06.2025.

Obzirom da se procjenjivane nekretnine koriste pojedinačno, uz suglasnost naručitelja u daljnjem postupku će se tretirati pojedinačno..

1.1. Primijenjeni propisi ž

Propisi : Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 78/15)
Zakon o prostornom uređenju
(Narodne novine broj 153/13, 65/17,114/18,39/19 i 98/19)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 105/15)

Prostorni plan: Prostorni plan uređenja Grada Križevci

Literatura: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. - 2017.
Martina Tkalec, Maruška Vizek, Ivan Žilić
Pregled tržišta nek.retnina Republike Hrvatske 2018.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
Željko Uhlir i Branimir Majčica

Ostali dokumenti: Izvadci iz zemljišnih knjiga
Prijepisi posjedovnih listova
Kopije katastarskih planova
Digitalni orto foto
Podatci iz sustava enekretnine
Izvadak iz zbirke kopoprodajnih cijena

2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. IDENTIFIKACIJA NEKTETNINA

Predmet ove procijene tržišne vrijednosti su katastarske čestice broj 4471 i 4472 upisane u zemljišno knjižni uložak broj 1663 Katastarska općina Potočec , Zemljišnoknjižni odjel Križevci na kojima se vode:

k.č.br.	oznaka zemljišta	površina	način uporabe

4471	livada Jazavac	2040 m2	livada
4472	livada Jazavac	2028 m2	livada

Identifikaciju procjenjivanih nekretnina osobno sam izvršio, analizom izvatka iz zemljišnih knjiga, prijepisom posjedovnog lista i kopije katastarskog plana. Temeljem navedenih dokumenata , PPUG Grada Križevci i očevida na licu mjesta utvrdio sam da procjenjivane nekretnine u naravi čine neobrađeno poljoprivredno zemljište.

2.2 LOKACIJA

2.2.1. Makrolokacija razvijenosti

Procjenjivane i sve poredbene nekretnine nalaze se u Koprivničko – Križevačkoj županiji koja na području Grada Križevci .

2.2.2. Mikrolokacija

Procjenjivane i sve (preostale) poredbene nekretnine nalaze se na području Grada Križevci naselje Veliki Potočec katastarska općina Potočec.

3. ANALIZA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Procjenjivane nekretnine , poljoprivredno zemljište, čine katastarske čestice broj 4471 i 4472 Katastarska općina Potočec . Nalaze se na lokaciji u poglavlju 2.2. opisanih karakteristika, a imaju za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta sljedeća bitne obilježja.

- Kategorija – IV.
  50 metara no prometnice
- Način uporabe u naravi – oranica ili šikara
  Većim dijelom oranica i livada
- Pedološke karakteristike - aluvijalna amfiglejna tla
  Za sve načine uporabe relativno povoljno, prevladavajuće tlo u KcKzZ
- Reljef – ravni teren
  Većim dijelom blago nagnuto pogodno za obradu
- Vodni režim – ocjedito
  Povoljno za poljoprivrednu proizvodnju
- Veličina – relativno mala
  Za sve načine uporabe relativno povoljno
- Oblik pravilan
  Za sve načine uporabe povoljno, ali manje bitno obilježje
- U teretovnici nama upisa , niti u naravi postoji teret koji utječe na tržišnu vrijednost.

4. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. OPĆI VRIJEDNISNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKTETNINA

4.1.1. Uvod

Temeljem narudžbi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja do sada su izrađena četiri Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

Analizirana su stanja i trendovi na tržištu nekretnina stanova, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina, građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Naglasak je stavljen na broj transakcija, prosječne kupoprodajne cijene, veličine i starosti nekretnina (za rezidencijalne tipove nekretnina). Za svaki tip nekretnine i za većinu pokazatelja prikazani su podatci na razini Republike Hrvatske, županija i gradova/općina.

Pokazatelji su analizirani bez podjele nekretnina po bitnim obilježjima (kategoriji, namjeni, kulturi ...), ali su uz prosječne vrijednosti pokazatelja (medijan, a ne aritmetička sredina) prikazani i njihovi distribucijski rasponi predstavljeni u 5, 25, 75 i 95 percentilima, iz kojih se mogu izvesti i poneki zaključci o cijenama po obilježjima.

4.1.2. Poljoprivredno zemljište

Prema pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta (38.971) ostvaren je 2013. godine 2014. godine dogodio se nagli pad (33.600), a tijekom sljedećih pet godina broj se polako povećavao , te je 2019. godine dostigao 38.315, 2020. godine broj je pao na 34.322, s 2021. godine naglo porastao na 43.846. Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta pratila je trendove broja transakcija , te je od 2015. godine gotovo konstantno rasla i 2019. godine iznosila 1.865,0 milijuna kn. 2020. godine ukupna vrijednost pala je na 1.477,3 milijuna kuna, a 2021. godine porasla na 2.398,4 milijuna kn.

Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta nisu pratile naprijed opisane trendove, nego su konstantno rasle (izuzev 2017. godina), te su 2019. godine dosegnule medijalnu vrijednost 2,20 kn/m2, 2020.godine 2,50 kn/m2 , a 2021. godine 2,60 kn/m2.

Tržište poljoprivrednog zemljišta Koprivničko – Križevačkoj županiji pratilo je trendove tržišta Republike Hrvatske, s time da je po broju transakcija među vodećima (2.), prema veličini poljoprivrednog zemljišta (5.), ali prema kupoprodajnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta 2012. - 2017. godina među posljednjima (medijalna vrijednost 1,01 kn/m2, u 5 – percentilu 0,33 kn/m2, au 95 – percentilu samo 2,95 kn/m2. U posljednje četiri godine medijalne vrijednosti su porasle na 1,14 kn/m2, 2019. godine, 1,25 kn/m2 2020. godine, odnosno 1,36 kn/m2 2021. godine.

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata detaljnije sam analizirao Zbirku kupoprodajnih cijena, te nakon provjere lokacije i načina uporabe utvrdio da je na području Grada Križevci i susjednih mu naselja bio relativno puno prometa poljoprivrednim zemljištem, ali i većinom više katastarskih čestica, često međusobno znatno udaljenih i različitih načina uporabe. Najviše prometa je ostvareno 2023. godine.

Na području Grada Križevci i naselja Veliki Potočec ponuda poljoprivrednog zemljišta, livada, pašnjaka i oranica je dovoljna a potražnja relativno dobra..

4.2. ODABIR I OSNOVE POSTAVKE POSTUPKA I METODA PROCIJENE

Obzirom na sve u poglavlju 1. navedeno, tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina treba procijeniti Zakonom o procjeni vrijednosti predmetnih nekretnina utvrđenim općim načinom odnosno postupkom.

Za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednih zemljišta za koja nisu utvrđena posebna značajna obilježja nedvojbeno je najprimjerenija poredbena metoda.

Za među vremensko izjednačenje koristio sam podatke iz Pregleda tržišta nekretnina, medijalne kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta, zbog u poglavlju 4.1.2. navedenog na nivou Koprivničko -Križevačke Županije..

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

5.1. JEDINIČNA POREDBENA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Procjenu jedinične poredbene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta izradio sam na u poglavlju 4.2.3. opisan način, poredbenom metodom.

Koristio sam se podatcima iz Izvatka Zbirke kupoprodajnih cijena Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode Koprivničko – Križevačke Županija, navedeno da su se sve poredbene nekretnine evaluirane (a da se podaci koji nisu evaluirani informativni i da ih prije korištenja treba provjeriti), nakon osnovne analize u kojima sam se koristio sa svim dobivenim podatcima (15) utvrdio sam prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta za k.o. Potočec u iznosu **1,048 eura /m2.**

Dovoljno su slične procjenjivanim nekretninama (interkvalitativno izjednačavanje nije trebalo provoditi, a odstupanje o prosječne vrijednosti nije veće od 30%).

Naprijed provedbenim postupkom za poljoprivredno zemljište IV.1. kategorije – oranica relativno blizu građevinskog područja naselja Veliki Potočec i susjednih naselja , blizu ili uz prometnice utvrdio sam jediničnu poredbenu vrijednost od 1,048 eura.

5.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Pri utvrđivanju jedinične poredbene vrijednosti uzeti u obzir opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina, te stanja odnosno kakvoća nekretnina i posebna značajna obilježja procjenjivanih i poredbenih nekretnina. Stoga nije potrebno provesti korekciju jedinične poredbene vrijednosti, odnosno utvrđena jedinična poredbena vrijednost je i jedinična tržišna vrijednost.

Temeljem utvrđene jedinične tržišne vrijednosti za procjenjivano poljoprivredno zemljište izračunao sam tržišnu vrijednost:

z.ul.br.	k.č.br.	površina	jed, trž. vrijednost.	trž. vrijednost

1663	4471	2040	1,048	2.137,92 eura
1663	4472	2028	1,048	2.125,34 eura

6. ZAKLJUČAK

Temeljem provedenog izračuna, procjenjujem da je tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina katastarskih čestica broj 4471 i 4472 upisanih u zemljišno knjižni uložak broj 1663 Katastarska općina Potočec. .

4.263,26 eura

Napomena.
U procijenjenu tržišnu vrijednost nisu uključeni porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

7. IZJAVA

Prije početka izrade ovog procjembenog elaborata provjerio sam naručitelja izrade i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese.

Izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Stalni sudski vještak i procjenitelj

vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede
u području ratarstva
Gareševica, Ivana Hrvatskih branitelja 6

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/533
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-13

Zagreb, 21. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Miroslava Gerstnera, inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivrednu struku i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, domovnicu, ovjerenu presliku diplome Poljoprivrednog instituta u Križevcima, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 11. travnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 8. srpnja 2019. kojim se odobrava proširenje područja vještačenja na procjenu poljoprivrednog zemljišta, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 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

xgYn7fxg3E-f9_rRBnPjbA

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 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskoj strukovnoj udruzi eksperata i sudskih vještaka.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Bjelovaru.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Miroslav Gerstner, Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6
2. Pismohrana-ovdje

xgYn7fxg3E-f9_rRBnPjbA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI
Stanje na dan: 12.05.2025. 16:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315672, POTOČEC

Broj ZK uloška: 1663

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12813/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4471	LIVADA JAZAVAC			2040	
2.	4472	LIVADA JAZAVAC			2028	
		UKUPNO:			4068	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
INAGRO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97768400261, PAŠKA ULICA 15, 48260 KRIŽEVCI		
1.2	Zaprimljeno 19.12.2017.g. pod brojem Z-19921/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE BR. ST-582/17-4 TRGOVAČKOG SUDAU VARAŽDINU 15.12.2017, na nekretninama INAGRO d.o.o., OIB: 97768400261, Paška ul. 15, Križevci, za povjerenika je imenovana Vesna Baranašić Horvat, OIB 65554389903, Matice Hrvatske 6, Čakovec.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 15.02.2022.g. pod brojem Z-2834/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU ST-430/2021 15.02.2022, a stečajnim upraviteljem se imenuje Bogojević Zoran, OIB: 15932306657, iz Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 10, 10000 Zagreb.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 03.08.2023.g. pod brojem Z-12813/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU 03.08.2023, tužitelja Novosel Igora, OIB: 69533902748, Paška ulica 15, Križevci i Novosel Ane, OIB: 88004322931, Paška ulica 15, Križevci.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.03.2019.g. pod brojem Z-4771/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOGU NA NEKRETNINI, BROJ: OV-2239/2019 25.03.2019, radi osiguranja tražbine prema dužniku Novosel Igoru, OIB: 69533902748, Paška ulica 15, Križevci s osnova bračne stečevine u	12.000.000,00 KN	

538

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2025.

K.O. Potočec – čkbr. 4471/1, 4471/2 (ZK čestica 4471) i čkbr. 4472/1, 4472/2 (ZK čestica 4472)



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 83771	
Datum podnošenja zahtjeva: 21.5.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	NEKRETNINA - KUPOPRODAJE/NAJAMNINE/ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	POTOČEC, KRIŽEVCI 4643, POTOČEC, KRIŽEVCI 4267, POTOČEC, KRIŽEVCI 4259, POTOČEC, KRIŽEVCI 4257, POTOČEC, KRIŽEVCI 4170, POTOČEC, KRIŽEVCI 4083, POTOČEC, KRIŽEVCI 4082
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	POTOČEC 4643, POTOČEC 4267, POTOČEC 4259, POTOČEC 4257, POTOČEC 4170, POTOČEC 4083, POTOČEC 4082
Grad/Općina:	KRIŽEVCI
Naselje:	VELIKI POTOČEC
Ulica/Trg:	VELIKI POTOČEC
Kućni broj:	1
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	21.5.2025.
Dan kakvoće:	21.5.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	
Površina:	
NAPOMENA	
KUPOPRODAJA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	21.3.2024. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MIROSLAV
Prezime:	GERSTNER
Adresa:	TRG HRVATSKIH BRANITELJA 6.
Telefon:	099/2140230
e-mail:	MIROGERSTNER1961@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA - KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU, ZAŠTITU OKOLIŠA I ZAŠTITU PRIRODE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MIROSLAV GERSTNER (34400530468)

Izvatka: 62276

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	ZEMLJIŠNA KNJIGA K.Č.						
6	ZEMLJIŠNA KNJIGA K.O.						
7	ZEMLJIŠNA KNJIGA POVRŠINA IZ ZK.UL. [m²]	648	9619	1041	7311	694	14065
8	POVRŠINA U PROMETU [m²]	648	9619	1041	7311	694	14065
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	KATASTAR K.Č.	1307	1672/35	13464/1	1672/61	372	14506
11	KATASTAR K.O.	DUANKOVEC	DUBOVEC	KRIŽEVCI	DUBROVEC	DONJA BRCKOVČINA	KRIŽEVCI
12	NAMJENA						
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI Ni max						
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI Kis max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE [EUR/m²]	1,02	0,56	0,96	0,73	1,44	1,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.03.2025	18.04.2025	14.05.2025	30.04.2025	16.04.2025	16.05.2025
18	CIJENOVNI BLOK	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	DONJA BRCKOVČINA	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3
19	STATUS PODATAKA	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

542

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3017	369	4915	267	2032,12	10706	828
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		3017	369	4915	267	2032,12	10706	828
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	3419	4213/4	2456/1	8954	463/2	1672/63	1448
11	K.O.	KATASTAR	OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	RAVEN	DUBOVEC	LEMEŠ
12	NAMJENA								
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA								
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,99	1,36	1,02	0,75	1,23	1,11	0,97
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.05.2025	09.05.2025	19.06.2024	04.10.2024	26.07.2024	23.08.2024	10.09.2024
18	CJENOVNI BLOK		OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 1	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 16	PESEK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO O D PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3359	634
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3359	634
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č	KATASTAR	659/4	1050
11	K.O.	KATASTAR	CUBINEC	OSIJEK VOJAKOVAČKI
12	NAMJENA			
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,49	1,10
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.10.2024	23.09.2024
18	CJENOVNI BLOK		KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	OSIJEK VOJAKOVAČKI
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VOJAKOVAC 0 odnosno na k.č. 7480; 5905; 5906 k.o. VOJAKOVAC, KRIŽEVCI; VOJAKOVAC, KRIŽEVCI; VOJAKOVAC, KRIŽEVCI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-02/25-01/31

URBROJ: 2137-05/203-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
MATIJA BEDOVEC

ODOBRIO/ODOBRILA:

KOPRIVNICA, 24.6.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

546

BRANKA TINODI ŠATVAR
HR-91223349475

Elektronički potpisano: 25.06.2025T08:30:16 (UTC:2025-06-25T06:30:16Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: dfd8fd47-ff3c-48fa-9bb6-d436fc0f00a1

Koprivničko-križevačka županija

Prilog 3. 506

Miroslav Gerstner stalni sudski vještak i procjenitelj poljoprivredne struke

Naručitelj ---------- **Trgovački sud u Bjelovaru**

Nekretnine ---------- Poljoprivredno zemljište (oranica i livada)

Lokacija: ---------- Križevci k.o. Potočec

Zadatak :---------- Procjena tržišne vrijednosti

Svrha: ---------- Imovina
T.D. ---------- 1/2/24

PROCJEMBENI ELABORAT

Zk.ul. 1664 k.o. Potočec

Stalni sudski vještak i
procjenitelj poljoprivredne struke

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede i šumarstva
Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede
iz područja ratarstva
Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6

Garešnica ; lipanj 2025.

SADRŽAJ:

Ovlaštenje ---------- 0

1. **Uvod** ---------- 1
1.1. Zadatak ----------
1.2. Primijenjeni propisi ----------

2. **Predmet procjene tržišne vrijednosti** ----------
2.1. Identifikacija nekretnine ----------
2.2. Lokacija (makro i mikrolokacija) ----------

3. **Analiza procjenjivanih nekretnina** ----------

4. **Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina** ----------
4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina ----------
4.2. Uvod i poljoprivredno zemljište
4.3. Odabir i osnovne postavke postupka i metoda **procjene** --------

5. **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine** ----------
5.1. Jedinična poredbena vrijednost poljoprivrednog zemljišta ------
5.2. Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina ----------

6. **Zaključak** ----------

7. **Izjava** ----------

Dokumentacija procjenjivanih nekretnina

Prilozi

UVOD

Obzirom da je jedno od osnovnih načela ispravne vrijednosti nekretnina održivost nakon provjere, a da se dio podataka korištenih pri izradi ovog Procjembenog elaborata (prvenstveno kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina) u smislu odredbi Opće uredbe o zaštiti podataka može smatrati osobnim podatcima, zbog lakšeg sprečavanja zlouporabe, iste nisam prikazao u samom Procjembenom elaboratu već u Prilozima.

Preuzimanjem Priloga naručitelja na sebe preuzima i odgovornost za postupanje s istim u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka.

Procjembeni elaborat je izrađen u dva primjerka, a zapi u elektroničkom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

1. OPĆI PODATCI

1.1. Zadatak,

Trgovački sud u Bjelovaru temeljem Rješenja Poslovni broj: P-77/2023-31 po sutkinji Slavici Brekalo u pravnoj stvari tužitelja INGRO d.o.o. za poljoprivrednu proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju protiv prvo tuženika Igora Novosela i drugo tuženice Ane Novosel naručio je , odnosno dao mi zadatak odrediti tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1664 k.o. Potoćec a označene kao k.č.br 4082 oranica Bukvić ; k.č.br. 4083 livada Bikvić ; k.č.br. 4170 oranica Kranjec ; k.č.br. 4257 livada Kranjec , k.č.br. 4259 livada Kranjec ; k.č.br. 4267 livada Ledine ; k,č.br.4643 oranica Fijemberica ukupne površine 24402 m2.

Nakon obilaska nekretnina i pregleda dostupne dokumentacije , a prvenstveno izvadka iz zemljišne knjige , prijepisa posjedovnog lista i Prostornog plana uređenja grada Križevca Utvrdio sam da se u naravi radi o :

- Poljoprivrednom zemljištu

Te sam zaključio da se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina može procijeniti prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

Za izradu Procjembenog elaborata utvrđeni su sljedeći podatci:

Dan zahtjeva ---------- 06.05.2025.
Zadatak ---------- procjena
Svrha ---------- procjena
Osnovica---------- tržišna vrijednost
Dan očevida ---------- 09.05. 2025.
Dan kakvoće ---------- 24.06.2025.

Dan vrednovanja .---------- 24.06.2025.

Obzirom da se procjenjivane nekretnine koriste pojedinačno, uz suglasnost naručitelja u daljnjem postupku će se tretirati pojedinačno..

1.1. Primijenjeni propisi ž

Propisi : Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 78/15)
Zakon o prostornom uređenju
(Narodne novine broj 153/13, 65/17,114/18,39/19 i 98/19)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 105/15)

Prostorni plan: Prostorni plan uređenja Grada Križevci

Literatura: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. - 2017.
Martina Tkalec, Maruška Vizek, Ivan Žilić
Pregled tržišta nek.retnina Republike Hrvatske 2018.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
Željko Uhlir i Branimir Majčica

Ostali dokumenti: Izvadci iz zemljišnih knjiga
Prijepisi posjedovnih listova
Kopije katastarskih planova
Digitalni orto foto
Podatci iz sustava enekretnine
Izvadak iz zbirke kopoprodajnih cijena

2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. IDENTIFIKACIJA NEKTETNINA

Predmet ove procijene tržišne vrijednosti su katastarske čestice broj 4082, 4083, 4170, 4257, 4259, 4267, 4643 upisane u zemljišno knjižni uložak broj 1664 Katastarska općina Potočec , Zemljišnoknjižni odjel Križevci na kojima se vode:

k.č.br.	oznaka zemljišta	površina	način uporabe
4082	oranica Bukvić	6111 m2	oranica
4083	livada Bukvić	1494 m2	livada
4170	oranica Kranjec	1299 m2	oranica
4257	livada Kranjec	439 m2	livada
4259	livada Kranjec	343 m2	livada
4267	livada Ledine	2809 m2	livada
4643	oranica Fijemberica	11907 m2	oranica

Identifikaciju procjenjivanih nekretnina osobno sam izvršio, analizom izvatka iz zemljišnih knjiga, prijepisom posjedovnog lista i kopije katastarskog plana. Temeljem navedenih dokumenata , PPUG Grada Križevci i očevida na licu mjesta utvrdio sam da procjenjivane nekretnine u naravi čine neobrađeno poljoprivredno zemljište.

2.2. LOKACIJA

2.2.1. Makrolokacija razvijenosti

Procjenjivane i sve poredbene nekretnine nalaze se u Koprivničko – Križevačkoj županiji koja na području Grada Križevci .

2.2.2. Mikrolokacija

Procjenjivane i sve (preostale) poredbene nekretnine nalaze se na području Grada Križevci mjesto Potočec katastarska općina Potočec.

3. ANALIZA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Procjenjivane nekretnine , poljoprivredno zemljište, čine katastarske čestice broj 4082, 4083, 4170, 4257, 4259, 4267, 4643 Katastarska općina Potočec . Nalaze se na lokaciji u poglavlju 2.2. opisanih karakteristika, a imaju za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta sljedeća bitne obilježja.

- Kategorija – IV.
  50 metara no prometnice
- Način uporabe u naravi – oranica ili šikara
  Većim dijelom oranica i livada
- Pedološke karakteristike - aluvijalna amfiglejna tla
  Za sve načine uporabe relativno povoljno, prevladavajuće tlo u KcKzZ
- Reljef – ravni teren
  Većim dijelom blago nagnuto pogodno za obradu
- Vodni režim – ocjedito
  Povoljno za poljoprivrednu proizvodnju
- Veličina – relativno mala
  Za sve načine uporabe relativno povoljno
- Oblik pravilan

Za sve načine uporabe povoljno, ali manje bitno obilježje
- U teretovnici nama upisa , niti u naravi postoji teret koji utječe na tržišnu vrijednost.

4. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. OPĆI VRIJEDNISNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKTETNINA

4.1.1. Uvod

Temeljem narudžbi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja do sada su izrađena četiri Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

Analizirana su stanja i trendovi na tržištu nekretnina stanova, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina, građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Naglasak je stavljen na broj transakcija, prosječne kupoprodajne cijene, veličine i starosti nekretnina (za rezidencijalne tipove nekretnina). Za svaki tip nekretnine i za većinu pokazatelja prikazani su podatci na razini Republike Hrvatske, županija i gradova/općina.

Pokazatelji su analizirani bez podjele nekretnina po bitnim obilježjima (kategoriji, namjeni, kulturi ...), ali su uz prosječne vrijednosti pokazatelja (medijan, a ne aritmetička sredina) prikazani i njihovi distribucijski rasponi predstavljeni u 5, 25, 75 i 95 percentilima, iz kojih se mogu izvesti i poneki zaključci o cijenama po obilježjima.

4.1.2. Poljoprivredno zemljište

Prema pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta (38.971) ostvaren je 2013. godine 2014. godine dogodio se nagli pad (33.600), a tijekom sljedećih pet godina broj se polako povećavao , te je 2019. godine dostigao 38.315, 2020. godine broj je pao na 34.322, s 2021. godine naglo porastao na 43.846. Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta pratila je trendove broja transakcija , te je od 2015. godine gotovo konstantno rasla i 2019. godine iznosila 1.865,0 milijuna kn. 2020. godine ukupna vrijednost pala je na 1.477,3 milijuna kuna, a 2021. godine porasla na 2.398,4 milijuna kn.

Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta nisu pratile naprijed opisane trendove, nego su konstantno rasle (izuzev 2017. godina), te su 2019. godine dosegnule medijalnu vrijednost 2,20 kn/m2, 2020.godine 2,50 kn/m2 , a 2021. godine 2,60 kn/m2.

Tržište poljoprivrednog zemljišta Koprivničko – Križevačka županiji pratilo je trendove tržišta Republike Hrvatske, s time da je po broju transakcija među vodećima (2.), prema veličini poljoprivrednog zemljišta (5.), ali prema kupoprodajnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta 2012. - 2017. godina među posljednjima (medijalna vrijednost 1,01 kn/m2, u 5 – percentilu 0,33 kn/m2, au 95 – percentilu samo 2,95 kn/m2. U posljednje četiri godine medijalne vrijednosti su porasle na 1,14 kn/m2, 2019. godine, 1,25 kn/m2 2020. godine, odnosno 1,36 kn/m2 2021. godine.

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata detaljnije sam analizirao Zbirku kupoprodajnih cijena, te nakon provjere lokacije i načina uporabe utvrdio da je na području

Grada Križevci i susjednih mu naselja bio relativno puno prometa poljoprivrednim zemljištem, ali i većinom više katastarskih čestica, često međusobno znatno udaljenih i različitih načina uporabe. Najviše prometa je ostvareno 2023. godine.

Na području Grada Križevci i naselja Veliki Potočec ponuda poljoprivrednog zemljišta, livada, pašnjaka i oranica je dovoljna a potražnja relativno mala.

4.2. ODABIR I OSNOVE POSTAVKE POSTUPKA I METODA PROCIJENE

Obzirom na sve u poglavlju 1. navedeno, tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina treba procijeniti Zakonom o procjeni vrijednosti predmetnih nekretnina utvrđenim općim načinom odnosno postupkom.

Za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednih zemljišta za koja nisu utvrđena posebna značajna obilježja nedvojbeno je najprimjerenija poredbena metoda.

Za među vremensko izjednačenje koristio sam podatke iz Pregleda tržišta nekretnina, medijalne kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta, zbog u poglavlju 4.1.2. navedenog na nivou Koprivničko -Križevačke Županije..

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

5.1. JEDINIČNA POREDBENA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Procjenu jedinične poredbene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta izradio sam na u poglavlju 4.2.3. opisan način, poredbenom metodom.

Koristio sam se podatcima iz Izvatka Zbirke kupoprodajnih cijena Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode Koprivničko – Križevačke Županija, navedeno da su se sve poredbene nekretnine evaluirane (a da se podaci koji nisu evaluirani informativni i da ih prije korištenja treba provjeriti), nakon osnovne analize u kojima sam se koristio sa svim dobivenim podatcima (15) utvrdio sam prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta za k.o. Potočec u iznosu **1,048 eura /m2.**

Odnosno da su stvarno dovoljno slične procjenjivanim nekretninama (interkvalitativno izjednačavanje nije trebalo provoditi, a odstupanje o prosječne vrijednosti nije veće od 30%).

Naprijed provedbenim postupkom za poljoprivredno zemljište IV.1. kategorije – oranica relativno blizu građevinskog područja naselja Veliki Potočec i susjednih naselja , blizu ili uz prometnice utvrdio sam jediničnu poredbenu vrijednost od 1,048 eura.

5.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Pri utvrđivanju jedinične poredbene vrijednosti uzeti u obzir opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina, te stanja odnosno kakvoća nekretnina i posebna značajna obilježja procjenjivanih i poredbenih nekretnina. Stoga nije potrebno provesti korekciju jedinične poredbene vrijednosti, odnosno utvrđena jedinična poredbena vrijednost je i jedinična tržišna vrijednost.

Temeljem utvrđene jedinične tržišne vrijednosti za procjenjivano poljoprivredno zemljište izračunao sam tržišnu vrijednost:

z.ul.br.	k.č.br.	površina	jed, trž. vrijednost.	trž. vrijednost
1664	4082	6111		
1664	4083	1494	1,048	1.565,71 eura
1664	4170	1299	1,048	1.361,35 eura
1664	4257	439	1,048	460,07 eura
1664	4259	343	1,048	359,46 eura
1664	4267	2809	1,048	2.943,83 eura
1664	4643	11907	1,048	12.478,53 eura

6. ZAKLJUČAK

Temeljem provedenog izračuna, procjenjujem da je tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina katastarskih čestica broj 4083, 4170, 4257, 4259, 4267 i 4643 upisanih u zemljišno knjižni uložak broj 1664 Katastarska općina Potočec.
Napomena kčbr 4082 u naravi je oranica koja se nalazi u građevinskom području i nije obuhvaćena procjenom.

19.168,95 eura

Napomena.
U procijenjenu tržišnu vrijednost nisu uključeni porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

7. IZJAVA

Prije početka izrade ovog procjembenog elaborata provjerio sam naručitelja izrade i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese.

Izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Stalni sudski vještak i procjenitelj

vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede, procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede
iz područja katastra
Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6

514

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/533
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-13

Zagreb, 21. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Miroslava Gerstnera, inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivrednu struku i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, domovnicu, ovjerenu presliku diplome Poljoprivrednog instituta u Križevcima, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 11. travnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 8. srpnja 2019. kojim se odobrava proširenje područja vještačenja na procjenu poljoprivrednog zemljišta, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 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

xgYn7Ixg3E-f9_rRBnPjbA

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 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskoj strukovnoj udruzi eksperata i sudskih vještaka.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Miroslav Gerstner, Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6
2. Pismohrana-ovdje

xgYn7fxg3E-P9_rRBnPjbA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI
Stanje na dan: 12.05.2025. 16:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315672, POTOČEC

Broj ZK uloška: 1664

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12813/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4082	ORANICA BUKVIĆ			6111	
2.	4083	LIVADA BUKVIĆ			1494	
3.	4170	ORANICA KRANJEC			1299	
4.	4257	LIVADA KRANJEC			439	
5.	4259	LIVADA KRANJEC			343	
6.	4267	LIVADA LEDINE			2809	
7.	4643	ORANICA FIJEMBERICA			11907	
		UKUPNO:			24402	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
INAGRO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97768400261, PAŠKA ULICA 15, 48260 KRIŽEVCI		
1.2	Zaprimljeno 19.12.2017.g. pod brojem Z-19921/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE BR. ST-582/17-4 TRGOVAČKOG SUDAU VARAŽDINU 15.12.2017, na nekretninama INAGRO d.o.o., OIB: 97768400261, Paška ul. 15, Križevci, za povjerenika je imenovana Vesna Baranašić Horvat, OIB 65554389903, Matice Hrvatske 6, Čakovec.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 15.02.2022.g. pod brojem Z-2834/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU ST-430/2021 15.02.2022, a stečajnim upraviteljem se imenuje Bogojević Zoran, OIB: 15932306657, iz Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 10, 10000 Zagreb.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 03.08.2023.g. pod brojem Z-12813/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU 03.08.2023, tužitelja Novosel Igora, OIB: 69533902748, Paška ulica 15, Križevci i Novosel Ane, OIB: 88004322931, Paška ulica 15, Križevci.	na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315672, POTOČEC

Broj ZK uloška: 1664

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.03.2019.g. pod brojem Z-4771/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOGU NA NEKRETNINI, BROJ: OV-2239/2019 25.03.2019, radi osiguranja tražbine prema dužniku Novosel Igoru, OIB: 69533902748, Paška ulica 15, Križevci s osnova bračne stečevine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, za korist: **NOVOSEL ANA, OIB: 88004322931, PAŠKA ULICA 15, 48260 KRIŽEVCI**	12.000.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 83771	
Datum podnošenja zahtjeva: 21.5.2025.	

ZAHTJEV
ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

ŽUPANIJA/GRAD:	KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	NEKRETNINA - KUPOPRODAJE/NAJAMNINE/ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	POTOČEC, KRIŽEVCI 4643, POTOČEC, KRIŽEVCI 4267, POTOČEC, KRIŽEVCI 4259, POTOČEC, KRIŽEVCI 4257, POTOČEC, KRIŽEVCI 4170, POTOČEC, KRIŽEVCI 4083, POTOČEC, KRIŽEVCI 4082
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	POTOČEC 4643, POTOČEC 4267, POTOČEC 4259, POTOČEC 4257, POTOČEC 4170, POTOČEC 4083, POTOČEC 4082
Grad/Općina:	KRIŽEVCI
Naselje:	VELIKI POTOČEC
Ulica/Trg:	VELIKI POTOČEC
Kućni broj:	1
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	21.5.2025.
Dan kakvoće:	21.5.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	
Tlocrtna površina kućc/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgradc/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	
Površina:	
NAPOMENA	
KUPOPRODAJA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	21.3.2024. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MIROSLAV
Prezime:	GERSTNER
Adresa:	TRG HRVATSKIH BRANITELJA 6.
Telefon:	099/2140230
e-mail:	MIROGERSTNER1961@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA - KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU, ZAŠTITU OKOLIŠA I ZAŠTITU PRIRODE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MIROSLAV GERSTNER (34400530468)

Izvatka: 62276

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15	16		17	18	19
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	POVRŠINA U PROMETU (m²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR K.Č	KATASTAR K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI Kis min	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI Ki max	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
1	KP	, KRIŽEVCI	PZ			648	648		1307	DJANIKOVEC					1,02	NE	NE	27.03.2025	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
2	KP	, KRIŽEVCI	PZ			9619	9619		1672/35	DUBOVEC					0,56	NE	NE	18.04.2025	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
3	KP	, KRIŽEVCI	PZ			1041	1041		13464/1	KRIŽEVCI					0,96	NE	NE	14.05.2025	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	PREUZETO OD PU
4	KP	, KRIŽEVCI	PZ			7311	7311		1672/61	DUBOVEC					0,73	NE	NE	30.04.2025	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
5	KP	, KRIŽEVCI	PZ			694	694		372	DONJA BRIČKOVČINA					1,44	NE	NE	16.04.2025	DONJA BRIČKOVČINA	PREUZETO OD PU
6	KP	, KRIŽEVCI	PZ			14065	14065		14506	KRIŽEVCI					1,00	NE	NE	16.05.2025	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	PREUZETO OD PU

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3017	369	4915	267	2032,12	10706	828
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		3017	369	4915	267	2032,12	10706	828
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	3419	4213/4	2456/1	8954	463/2	1672/63	1448
11	K.O.	KATASTAR	OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	RAVEN	DUBOVEC	LEMEŠ
12	NAMJENA								
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA								
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,99	1,36	1,02	0,75	1,23	1,11	0,97
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.05.2025	09.05.2025	19.06.2024	04.10.2024	26.07.2024	23.08.2024	10.09.2024
18	CJENOVNI BLOK		OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 1	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 16	PEŠEK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3359	634
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		3359	634
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č	KATASTAR	659/4	1050
11	K.O.	KATASTAR	CUBINEC	OSIJEK VOJAKOVAČKI
12	NAMJENA			
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		1,49	1,10
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.10.2024	23.09.2024
18	CJENOVNI BLOK		KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	OSIJEK VOJAKOVAČKI
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VOJAKOVAC 0 odnosno na k.č. 7480; 5905; 5906 k.o. VOJAKOVAC, KRIŽEVCI; VOJAKOVAC, KRIŽEVCI; VOJAKOVAC, KRIŽEVCI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-02/25-01/31

URBROJ: 2137-05/203-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
MATIJA BEDOVEC

ODOBRIO/ODOBRILA:

KOPRIVNICA, 24.6.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

524

BRANKA TINODI ŠATVAR
HR-91223849476

Elektronički potpisano: 25.06.2025T08:30:16 (UTC:2025-06-25T06:30:16Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: dfd81d47-ff3c-48fa-9bb6-d436fc0f00a1

Koprivničko-križevačka županija

525

K.O. Potočec – čkbr. 4082 – čkbr. 4267



526

K.O. Potočec – čkbr. 4643



prilog 2,

485

Miroslav Gerstner stalni sudski vještak i procjenitelj poljoprivredne struke

Naručitelj ---------- **Trgovački sud u Bjelovaru**

Nekretnine ---------- Poljoprivredno zemljište (oranica i livada)

Lokacija: ---------- Križevci k.o. Potočec

Zadatak :---------- Procjena tržišne vrijednosti

Svrha: ---------- Imovina
T.D. ---------- 1/2/24

PROCJEMBENI ELABORAT

Zk.ul. 1655 k.o. Potočec

Stalni sudski vještak i
procjenitelj poljoprivredne struke

Miroslav Gerstner

Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivredno zemljište
Miroslav Gerstner
inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva
Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6

Garešnica ; lipanj 2025.

SADRŽAJ:

Ovlaštenje ---------- 0

1. **Uvod** ---------- 1
1.1. Zadatak ----------
1.2. Primijenjeni propisi ----------

2. **Predmet procjene tržišne vrijednosti** ----------
2.1. Identifikacija nekretnine ----------
2.2. Lokacija (makro i mikrolokacija) ----------

3. **Analiza procjenjivanih nekretnina** ----------

4. **Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina** ----------
4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina ----------
4.2. Uvod i poljoprivredno zemljište
4.3. Odabir i osnovne postavke postupka i metoda **procjene** --------

5. **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine** ----------
5.1. Jedinična poredbena vrijednost poljoprivrednog zemljišta ------
5.2. Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina ----------

6. **Zaključak** ----------

7. **Izjava** ----------

Dokumentacija procjenjivanih nekretnina

Prilozi

UVOD

Obzirom da je jedno od osnovnih načela ispravne vrijednosti nekretnina održivost nakon provjere, a da se dio podataka korištenih pri izradi ovog Procjembenog elaborata (prvenstveno kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina) u smislu odredbi Opće uredbe o zaštiti podataka može smatrati osobnim podatcima, zbog lakšeg sprečavanja zlouporabe, iste nisam prikazao u samom Procjembenom elaboratu već u Prilozima.

Preuzimanjem Priloga naručitelja na sebe preuzima i odgovornost za postupanje s istim u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka.

Procjembeni elaborat je izrađen u dva primjerka, a zapi u elektroničkom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

1. OPĆI PODATCI

1.1. Zadatak,

Trgovački sud u Bjelovaru temeljem Rješenja Poslovni broj: P-77/2023-31 po sutkinji Slavici Brekalo u pravnoj stvari tužitelja INGRO d.o.o. za poljoprivrednu proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju protiv prvo tuženika Igora Novosela i drugo tužene Ane Novosel naručio je , odnosno dao mi zadatak odrediti tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1655 k.o. Potoćec a označene kao k.č.br 3920/1 oranica Široko Brezje u naravi oranica koja se nalazi dijelom u građevinskom području. ; k.č.br. 4108 livada Kranjec i k.č.br. 4173 livada Kranjec ukupne površine 11919 m2.

Nakon obilaska nekretnina i pregleda dostupne dokumentacije , a prvenstveno izvadka iz zemljišne knjige , prijepisa posjedovnog lista i Prostornog plana uređenja grada Križevca Utvrdio sam da se u naravi radi o :

- Poljoprivrednom zemljištu

Te sam zaključio da se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina može procijeniti prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

Za izradu Procjembenog elaborata utvrđeni su sljedeći podatci:

Dan zahtjeva ---------- 06.05.2025.
Zadatak ---------- procjena
Svrha ---------- procjena
Osnovica---------- tržišna vrijednost
Dan očevida ---------- 09.05. 2025.
Dan kakvoće ---------- 24.06.2025.
Dan vrednovanja .---------- 24.06.2025.

Obzirom da se procjenjivane nekretnine koriste pojedinačno, uz suglasnost naručitelja u

daljnjem postupku će se tretirati pojedinačno..

1.1. Primijenjeni propisi ž

Propisi : Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 78/15)
Zakon o prostornom uređenju
(Narodne novine broj 153/13, 65/17,114/18,39/19 i 98/19)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(Narodne novine broj 105/15)

Prostorni plan: Prostorni plan uređenja Grada Križevci

Literatura: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012. - 2017.
Martina Tkalec, Maruška Vizek, Ivan Žilić
Pregled tržišta nek.retnina Republike Hrvatske 2018.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021.
IvanaRašić,Sunčana Slijepčević,NebojšaStojčić,Maruška Vizek
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
Željko Uhlir i Branimir Majčica

Ostali dokumenti: Izvadci iz zemljišnih knjiga
Prijepisi posjedovnih listova
Kopije katastarskih planova
Digitalni orto foto
Podatci iz sustava enekretnine
Izvadak iz zbirke kopoprodajnih cijena

2. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. IDENTIFIKACIJA NEKTETNINA

Predmet ove procijene tržišne vrijednosti su katastarske čestice broj 3920/1 ; 4108 i 4173 upisane u zemljišno knjižni uložak broj 1655 Katastarska općina Potočec , Zemljišnoknjižni odjel Križevci na kojima se vode:

k.č.br.	oznaka zemljišta	površina	način uporabe
3920/1	oranica Široko Brezje	9673 m2	oranica dijelom u građevinskom području

4108	livada Kranjec	128 m2	livada
4173	livada Kranjec	2118 m2	oranica

Identifikaciju procjenjivanih nekretnina osobno sam izvršio, analizom izvatka iz zemljišnih knjiga, prijepisom posjedovnog lista i kopije katastarskog plana. Temeljem navedenih dokumenata , PPUG Grada Križevci i očevida na licu mjesta utvrdio sam da procjenjivane nekretnine u naravi čine neobrađeno poljoprivredno zemljište.

2.2. LOKACIJA

2.2.1. Makrolokacija razvijenosti

Procjenjivane i sve poredbene nekretnine nalaze se u Koprivničko – Križevačkoj županiji koja na području Grada Križevci .

2.2.2. Mikrolokacija

Procjenjivane i sve (preostale) poredbene nekretnine nalaze se na području Grada Križevci mjesto Veliki Potočec katastarska općina Potočec.

3. ANALIZA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Procjenjivane nekretnine , poljoprivredno zemljište, čine katastarske čestice broj 3920/1 ; 4108 i 4173 Katastarska općina Potočec. Nalaze se na lokaciji u poglavlju 2.2. opisanih karakteristika, a imaju za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta sljedeća bitne obilježja.

- Kategorija – IV.
  50 metara no prometnice
- Način uporabe u naravi – oranica ili šikara
  Većim dijelom oranica i livada
- Pedološke karakteristike - aluvijalna amfiglejna tla
  Za sve načine uporabe relativno povoljno, prevladavajuće tlo u KcKzZ
- Reljef – ravni teren
  Većim dijelom blago nagnuto pogodno za obradu
- Vodni režim – ocjedito
  Povoljno za poljoprivrednu proizvodnju
- Veličina – relativno mala
  Za sve načine uporabe relativno povoljno
- Oblik pravilan
  Za sve načine uporabe povoljno, ali manje bitno obilježje
- U teretovnici nama upisa , niti u naravi postoji teret koji utječe na tržišnu vrijednost.

4. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.1. OPĆI VRIJEDNISNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKTETNINA

4.1.1. Uvod

Temeljem narudžbi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja do sada su izrađena četiri Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

Analizirana su stanja i trendovi na tržištu nekretnina stanova, obiteljskih kuća, poslovnih nekretnina, građevinskog, poljoprivrednog i šumskog zemljišta. Naglasak je stavljen na broj transakcija, prosječne kupoprodajne cijene, veličine i starosti nekretnina (za rezidencijalne tipove nekretnina). Za svaki tip nekretnine i za većinu pokazatelja prikazani su podatci na razini Republike Hrvatske, županija i gradova/općina.

Pokazatelji su analizirani bez podjele nekretnina po bitnim obilježjima (kategoriji, namjeni, kulturi ...), ali su uz prosječne vrijednosti pokazatelja (medijan, a ne aritmetička sredina) prikazani i njihovi distribucijski rasponi predstavljeni u 5, 25, 75 i 95 percentilima, iz kojih se mogu izvesti i poneki zaključci o cijenama po obilježjima.

4.1.2. Poljoprivredno zemljište

Prema pregledu tržišta nekretnina, na nivou Republike Hrvatske, najveći broj kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta (38.971) ostvaren je 2013. godine 2014. godine dogodio se nagli pad (33.600), a tijekom sljedećih pet godina broj se polako povećavao , te je 2019. godine dostigao 38.315, 2020. godine broj je pao na 34.322, s 2021. godine naglo porastao na 43.846. Ukupna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta pratila je trendove broja transakcija , te je od 2015. godine gotovo konstantno rasla i 2019. godine iznosila 1.865,0 milijuna kn. 2020. godine ukupna vrijednost pala je na 1.477,3 milijuna kuna, a 2021. godine porasla na 2.398,4 milijuna kn.

Kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta nisu pratile naprijed opisane trendove, nego su konstantno rasle (izuzev 2017. godina), te su 2019. godine dosegnule medijalnu vrijednost 2,20 kn/m2, 2020.godine 2,50 kn/m2 , a 2021. godine 2,60 kn/m2.

Tržište poljoprivrednog zemljišta Koprivničko – Križevačkoj županiji pratilo je trendove tržišta Republike Hrvatske, s time da je po broju transakcija među vodećima (2.), prema veličini poljoprivrednog zemljišta (5.), ali prema kupoprodajnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta 2012. - 2017. godina među posljednjima (medijalna vrijednost 1,01 kn/m2, u 5 – percentilu 0,33 kn/m2, au 95 – percentilu samo 2,95 kn/m2. U posljednje četiri godine medijalne vrijednosti su porasle na 1,14 kn/m2, 2019. godine, 1,25 kn/m2 2020. godine, odnosno 1,36 kn/m2 2021. godine.

Za potrebe izrade ovog procjembenog elaborata detaljnije sam analizirao Zbirku kupoprodajnih cijena, te nakon provjere lokacije i načina uporabe utvrdio da je na području Grada Križevci i susjednih mu naselja bio relativno puno prometa poljoprivrednim zemljištem, ali i većinom više katastarskih čestica, često međusobno znatno udaljenih i različitih načina uporabe. Najviše prometa je ostvareno 2023. godine.

Na području Grada Križevci i naselja Veliki Potočec ponuda poljoprivrednog zemljišta, livada, pašnjaka i oranica je dovoljna a potražnja relativno dobra.

4.2. ODABIR I OSNOVE POSTAVKE POSTUPKA I METODA PROCIJENE

Obzirom na sve u poglavlju 1. navedeno, tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina treba procijeniti Zakonom o procjeni vrijednosti predmetnih nekretnina utvrđenim općim načinom odnosno postupkom.

Za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednih zemljišta za koja nisu utvrđena posebna značajna obilježja nedvojbeno je najprimjerenija poredbena metoda.

Za među vremensko izjednačenje koristio sam podatke iz Pregleda tržišta nekretnina, medijalne kupoprodajne cijene poljoprivrednog zemljišta, zbog u poglavlju 4.1.2. navedenog na nivou Koprivničko -Križevačke Županije..

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

5.1. JEDINIČNA POREDBENA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Procjenu jedinične poredbene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta izradio sam na u poglavlju 4.2.3. opisan način, poredbenom metodom.

Koristio sam se podatcima iz Izvatka Zbirke kupoprodajnih cijena Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode Koprivničko – Križevačke Županija, navedeno da su se sve poredbene nekretnine evaluirane (a da se podaci koji nisu evaluirani informativni i da ih prije korištenja treba provjeriti), nakon osnovne analize u kojima sam se koristio sa svim dobivenim podatcima (15) utvrdio sam prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta za k.o. Potočec u iznosu **1,048 eura /m2.**

Odnosno da su stvarno dovoljno slične procjenjivanim nekretninama (interkvalitativno izjednačavanje nije trebalo provoditi, a odstupanje o prosječne vrijednosti nije veće od 30%).

5.2. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Pri utvrđivanju jedinične poredbene vrijednosti uzeti u obzir opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina, te stanja odnosno kakvoća nekretnina i posebna značajna obilježja procjenjivanih i poredbenih nekretnina. Stoga nije potrebno provesti korekciju jedinične poredbene vrijednosti, odnosno utvrđena jedinična poredbena vrijednost je i jedinična tržišna vrijednost.

Temeljem utvrđene jedinične tržišne vrijednosti za procjenjivano poljoprivredno zemljište izračunao sam tržišnu vrijednost:

z.ul.br.	k.č.br.	površina	jed, trž. vrijednost.	trž. vrijednost
1655	3920/1	9673		
1655	4108	128	1,048	134,14 eura
1655	4173	2118	1,048	2.219,66 eura

6. ZAKLJUČAK

Temeljem provedenog izračuna, procjenjujem da je tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina katastarskih čestica 4108 i 4173 upisanih u zemljišno knjižni uložak broj 1655 Katastarska općina Potočec.
Napomena kčbr 3920/1 nije obuhvaćena procjenom jer se nalazi u građevinskom području.

2.353,80 eura

Napomena.
U procijenjenu tržišnu vrijednost nisu uključeni porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

7. IZJAVA

Prije početka izrade ovog procjembenog elaborata provjerio sam naručitelja izrade i nekretnine, te utvrdio da s istima nemam nikakve osobne, poslovne, pravne, vlasničke ili neke druge interese.

Izjavljujem da sam ovaj procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

Stalni sudski vještak i procjenitelj

vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Miroslav Gerstner



493

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/533
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-13

Zagreb, 21. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Miroslava Gerstnera, inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, Trg hrvatskih branitelja 6, OIB: 34400530468, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Miroslav Gerstner, inženjer poljoprivrede iz područja ratarstva iz Garešnice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivrednu struku i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, domovnicu, ovjerenu presliku diplome Poljoprivrednog instituta u Križevcima, Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao stručni naziv inženjera poljoprivrede iz područja ratarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 11. travnja 2017. o imenovanju stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-92/2017 od 8. srpnja 2019. kojim se odobrava proširenje područja vještačenja na procjenu poljoprivrednog zemljišta, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, 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

xgYn7fxg3E-I9_rRBnPjbA

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 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.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavio stručnu obuku u Hrvatskoj strukovnoj udruzi eksperata i sudskih vještaka.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Bjelovaru.

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 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Miroslav Gerstner, Garešnica, Trg hrvatskih branitelja 6
2. Pismohrana-ovdje

xgYn7fxg3E-P9_rRBnPjbA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI
Stanje na dan: 12.05.2025. 16:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315672, POTOČEC

Broj ZK uloška: 1655

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12813/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3920/1	ORANICA ŠIROKO BREZJE			9673	
2.	4108	LIVADA KRANJEC			128	
3.	4173	LIVAD KRANJEC			2118	
		UKUPNO:			11919	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
INAGRO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97768400261, PAŠKA ULICA 15, 48260 KRIŽEVCI		
1.2	Zaprimljeno 19.12.2017.g. pod brojem Z-19921/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE, RJEŠENJE BR. ST-582/17-4 TRGOVAČKOG SUDAU VARAŽDINU 15.12.2017, na nekretninama INAGRO d.o.o., OIB: 97768400261, Paška ul. 15, Križevci, za povjerenika je imenovana Vesna Baranašić Horvat, OIB 65554389903, Matice Hrvatske 6, Čakovec.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 15.02.2022.g. pod brojem Z-2834/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU ST-430/2021 15.02.2022, a stečajnim upraviteljem se imenuje Bogojević Zoran, OIB: 15932306657, iz Ulica Silvija Strahimira Kranjčevića 10, 10000 Zagreb.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 03.08.2023.g. pod brojem Z-12813/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU 03.08.2023, tužitelja Novosel Igora, OIB: 69533902748, Paška ulica 15, Križevci i Novosel Ane, OIB: 88004322931, Paška ulica 15, Križevci.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.03.2019.g. pod brojem Z-4771/2019	12.000.000,00 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315672, POTOČEC

Broj ZK uloška: 1655

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	NOVOSEL ANA, OIB: 88004322931, PAŠKA ULICA 15, 48260 KRIŽEVCI		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2025.

497

K.O. Potočec – čkbr. 3920/1



498

K.O. Potočec – čkbr. 4108 i 4173



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 83771	
Datum podnošenja zahtjeva: 21.5.2025.	

ZAHTJEV
ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

ŽUPANIJA/GRAD:	KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	NEKRETNINA - KUPOPRODAJE/NAJAMNINE/ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	POTOČEC, KRIŽEVCI 4643, POTOČEC, KRIŽEVCI 4267, POTOČEC, KRIŽEVCI 4259, POTOČEC, KRIŽEVCI 4257, POTOČEC, KRIŽEVCI 4170, POTOČEC, KRIŽEVCI 4083, POTOČEC, KRIŽEVCI 4082
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	POTOČEC 4643, POTOČEC 4267, POTOČEC 4259, POTOČEC 4257, POTOČEC 4170, POTOČEC 4083, POTOČEC 4082
Grad/Općina:	KRIŽEVCI
Naselje:	VELIKI POTOČEC
Ulica/Trg:	VELIKI POTOČEC
Kućni broj:	1
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	21.5.2025.
Dan kakvoće:	21.5.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	
Površina:	
NAPOMENA	
KUPOPRODAJA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	21.3.2024. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MIROSLAV
Prezime:	GERSTNER
Adresa:	TRG HRVATSKIH BRANITELJA 6.
Telefon:	099/2140230
e-mail:	MIROGERSTNER1961@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA - KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU, ZAŠTITU OKOLIŠA I ZAŠTITU PRIRODE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MIROSLAV GERSTNER (34400530468)

Izvatka: 62276

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15	16		17	18	19
R.BR. NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	POVRŠINA U PROMETU (m²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	K.Č.	K.O.			Ki max	Kiu max						
1	KP	, KRIŽEVCI	PZ			648	648		1307	DUANKOVEC					1,02	NE	NE	27.03.2025	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
2	KP	, KRIŽEVCI	PZ			9619	9619		1672/35	DUBOVEC					0,56	NE	NE	18.04.2025	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
3	KP	, KRIŽEVCI	PZ			1041	1041		1346/1	KRIŽEVCI					0,96	NE	NE	14.05.2025	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	PREUZETO OD PU
4	KP	, KRIŽEVCI	PZ			7311	7311		1672/61	DUBOVEC					0,73	NE	NE	30.04.2025	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PREUZETO OD PU
5	KP	, KRIŽEVCI	PZ			694	694		372	DONJA BRCKOVČINA					1,44	NE	NE	16.04.2025	DONJA BRCKOVČINA	PREUZETO OD PU
6	KP	, KRIŽEVCI	PZ			14065	14065		1450/6	KRIŽEVCI					1,00	NE	NE	16.05.2025	KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 3	PREUZETO OD PU

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA							
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3017	369	4915	267	2032,12	10706	828
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		3017	369	4915	267	2032,12	10706	828
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	3419	4213/4	2456/1	8954	463/2	1672/63	1448
11	K.O.	KATASTAR	OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	RAVEN	DUBOVEC	LEMEŠ
12	NAMJENA								
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA								
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,99	1,36	1,02	0,75	1,23	1,11	0,97
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.05.2025	09.05.2025	19.06.2024	04.10.2024	26.07.2024	23.08.2024	10.09.2024
18	CJENOVNI BLOK		OSIJEK VOJAKOVAČKI	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 1	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 16	PESEK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	KRIŽEVCI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		, KRIŽEVCI	, KRIŽEVCI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3359	634
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3359	634
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č	KATASTAR	659/4	1050
11	K.O.	KATASTAR	CUBINEC	OSIJEK VOJAKOVAČKI
12	NAMJENA			
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,49	1,10
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.10.2024	23.09.2024
18	CJENOVNI BLOK		KRIŽEVCI - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 2	OSIJEK VOJAKOVAČKI
19	STATUS PODATAKA		PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VOJAKOVAC 0 odnosno na k.č. 7480; 5905; 5906 k.o. VOJAKOVAC, KRIŽEVCI; VOJAKOVAC, KRIŽEVCI; VOJAKOVAC, KRIŽEVCI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-02/25-01/31

URBROJ: 2137-05/203-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
MATIJA BEDOVEC

ODOBRIO/ODOBRILA:

KOPRIVNICA, 24.6.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

BRANKA TINODI ŠATVAR
HR-91223349476

Elektronički potpisano: 25.06.2025T08:30:16 (UTC:2025-06-25T06:30:16Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: dfd8fd47-ff3c-48fa-9bb6-d436fc0f00a1
Koprivničko-križevačka županija