P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	**zemljište kategorije 4.2. namjene P2 na lokaciji 33410 Suhopolje, Cabuna, Vinogradarski put preko puta kućnog broja 11 (z.k.č. br. 1599 k.o. Cabuna odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Cabuna)**



Naručitelj procjene:	**NIOBA d.o.o. u stečaju**

IZRADIO

Zagreb, veljača 2026.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	**NIOBA d.o.o. u stečaju stečajna upraviteljica Josipa Jurčić**
Adresa nekretnine	33410 Suhopolje, Cabuna, Vinogradarski put preko puta kućnog broja 11
Tip nekretnine	zemljište kategorije 4.2. namjena P2 osobito obradivo tlo
z.k.ul.	2258
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	1599
k.o.	Cabuna
k.č. br.	1599
k.o.	Cabuna
zemljište površine (m^2)	**1.197,00 m^2**
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**1.260,00 €**
Legalitet	DA.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. grad.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.

SADRŽAJ

1. UVOD 4
1.1. Zadatak 4
1.2. Pretpostavke 4
1.3. Opći uvjeti poslovanja 4
1.4. Izjava procjenitelja 5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće 5
1.6. Primjenjena valuta 5
1.7. Metode procjene 5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature 6
1.9. Rješenje o postavljenju 7

2. NALAZ 9
2.1. Adresa nekretnine 9
2.2. Vrsta nekretnine 9
2.3. Predmet procjene 9
2.4. Dokumentacija 9
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta 9
2.6. Opis lokacije 9
2.7. Kartografski prikaz 10
2.8 Prostorna identifikacija 11
2.9. Očevid 12
2.10. Opis nekretnine i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina 13
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka 14
2.12. Identifikacija i usklađenost 14
2.13. Prostorno uređenje 14

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 18
3.1. Odabir metode i obrazloženje 18
3.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina 19
3.2.2. Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u Virovitici 25
3.3. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta 33

4. MIŠLJENJE 41

5. IZJAVA VJEŠTAKA 42

6. PRILOZI 43

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Josipe Jurčić, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 1599 k.o. Cabuna, u naravi predstavlja zemljište namjene P2 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2. kategorije površine 1.197,00 m^2, na lokaciji 33410 Suhopolje, Cabuna, Vinogradarski put preko puta kućnog broja 11.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 22. 01. 2026., na lokaciji 33410 Suhopolje, Jugovo Polje, Stjepana Radića preko puta kućnog broja 22 i 24, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni je bio sudski vještak i procjenitelj Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad.

1.5. Datum vrednovanja: 22. 01. 2026.
Datum kakvoće: 22. 01. 2026.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

P**ropisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.

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

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

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

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

514|UPI710032401927|4

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401927|4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 33410 Suhopolje, Cabuna, Vinogradarski put preko puta kućnog broja 11

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište namjene P2

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 2258 k.o. Cabuna označena kao z.k.č. br. 1599 k.o. Cabuna opisana kao Rijeka, Vinograd površine 500 m^2 i Livada površine 697 m^2 odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Cabuna.

Predmetna nekretnina nalazi se izvan granica građevinskog područja Općine Suhopolje naselja Cabuna, u naravi predstavlja zemljište poljoprivredne namjene oznake P2 - osobito vrijedno obradivo tlo površine 1.197,00 m^2.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 22. 01. 2026. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 2258 k.o. Cabuna

2.4.2. Kopija katastarskog plana

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 1599 k.o. Cabuna upisano u z.k.ul. br. 2258 k.o. Cabuna opisana kao Rijeka, Vinograd površine 500 m^2 i Oranica površine 697 m^2 odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Cabuna (i po opisu i po oznaci i po površini).

2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetna nekretnina u naravi je jedna zemljišno-knjižna čestica izvan građevinskog područja naselja namjene osobito vrijedno poljoprivredno tlo oznake P2 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2 kategorije.

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na lokaciji Suhopolje, naselje Cabuna, Vinogradarski put preko puta kućnog broja 11.

Cabuna je naselje u sastavu općine Suhopolje. Suhopolje je općina u Virovitičko-podravskoj županiji površine 166,60 km^2 i 5.267 stanovnika, a naselje Cabuna ima površinu 16,50 km^2 i ima 606 stanovnika. Suhopolje je udaljeno 9,10 km od županijskog središta Virovitice, a Cabuna je udaljeno 17,60 km od općinskog središta Suhopolja.

Lokacija je okružena poljoprivrednim zemljištima a nalazi se nedaleko od kuća za odmor u istoj ulici (Vinogradarski put).

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana

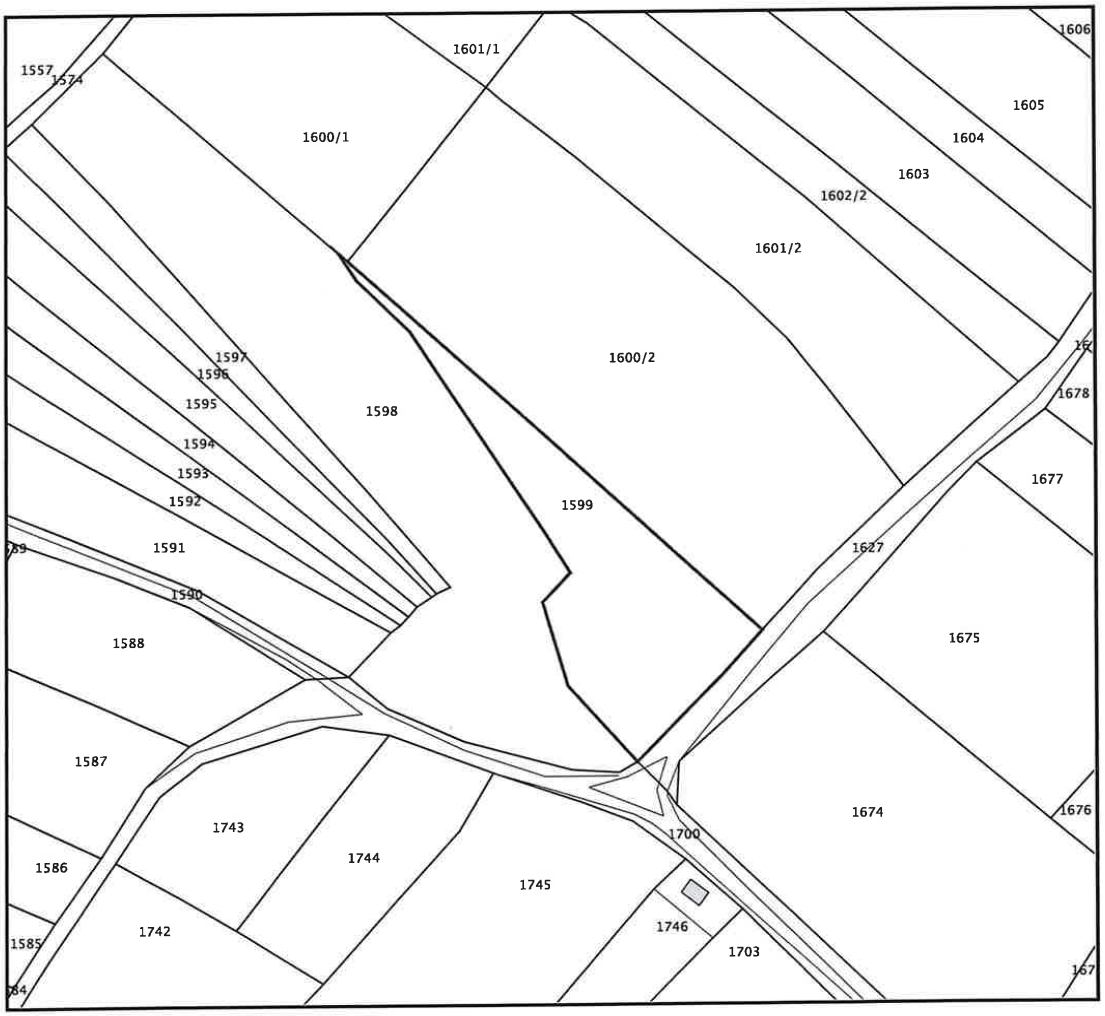
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CABUNA
k.č.br.: 1599

Stanje na dan: 20.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 22. 01. 2026 .

FOTODOKUMENTACIJA










2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 1599 k.o. Cabuna)

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN)).)

2.10.1. Zemljište

Zemljište koje je predmet ove procjene je jedna zemljišnoknjižna odnosno katastarska čestica.

Zemljišna čestice je izrazito izduženog trakastog oblika širine (uz neasvaltirani poljski put, ulica Vinogradarski put) cca 60 m a dužine cca 180 m, a nalazi se izravno uz Vinogradarski put i u odnosu na njega je u znatnom nadvišenju.

Predmetna čestica predstavlja zapušteno i neobrađivano poljoprivredno tlo koje je obraslo visokim drvećem i niskim raslinjem, a nalazi se na lokaciji Cabuna, Vinogradarski put, cca 600 m sjeverozapadno od ulice Damira Budaka.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – zemljište izvan građevinskog područja

Namjena i korištenje – izvan građevinskog područja poljoprivredne namjene oznake P2 osobito vrijedno obradivo tlo (poljoprivredno zemljište)

Mjera korištenja: –

Kategorija zemljišta (po spremnosti za gradnju) – 4.2.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

– samo javna prometnica - neasfaltirani poljski put - Vinogradarski put

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Podaci prema izmjeri na licu mjesta.

K.o. Cabuna		*K.o. Cabuna*		
k.č. br.	*P (m²)*	*z.k.č. br.*	*z.k.ul. br.*	*P (m²)*
1599	1.197,00	1599	2258	1.197,00
UKUPNO	**1.197,00**	**UKUPNO**		**1.197,00**

2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

Uvidom u stanje upisa u posjedovni list i izvatka iz zemljišne knjige utvrđena je identičnost po oznakama katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica te po površinama, očevidom je utvrđeno da stanje na terenu odgovara stanju u BZP-u i na kopiji katastarskog plana.

2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema važećem prostornom planu PPU Općine Suhopolje (Sl. vjesnik općine Suhopolje broj 3/05, 7/07, 1/08 - ispravak odluke, 5/15, 1/17, 2/21 i 10/25 - pročišćeni tekst) predmetno zemljište nalazi se izvan građevinskog područja naselja Cabuna na vrijedno obradivom tlu.

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE
Trg Ljudevita Patačića 1, 33000 Virovitica
Tel. 033/721-353; 800-624;
e-mail: prostor.okolis@gmail.com
web: juzpuvpz.hr

KLASA: 025-07/26-01/01
URBROJ: 2189-79/3-26-2
Virovitica, 22. siječnja 2026. god.

Mario Čutura
e-pošta: m.cutura22@gmail.com

Predmet: Izdavanje podataka za 2026. godinu
- podaci, daju se

Vezano uz Vaš zahtjev zaprimljen pute e-pošte, dostavljaju se sljedeći podatci.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Suhopolje (Sl. vjesnik Općine Suhopolje broj: 3/05, 7/07, 1/08-ispravak odluke, 5/15, 1/17, 2/21 i 10/25-pročišćeni tekst) i sustav ISPU utvrđeno je da se:

- k.č.br. 147, k.o. Budanica, nalazi na površini izvan građevinskog područja naselja Jugovo Polje, na vrijedno obradivom tlu
- k.č.br. 1599, k.o. Cabuna, nalazi na površini izvan građevinskog područja naselja Cabuna, na vrijedno obradivom tlu

Slijedom navedenog dostavlja se u pdf formatu digitalni kartografski prikaz iz PPUO Suhopolje, sa informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU).

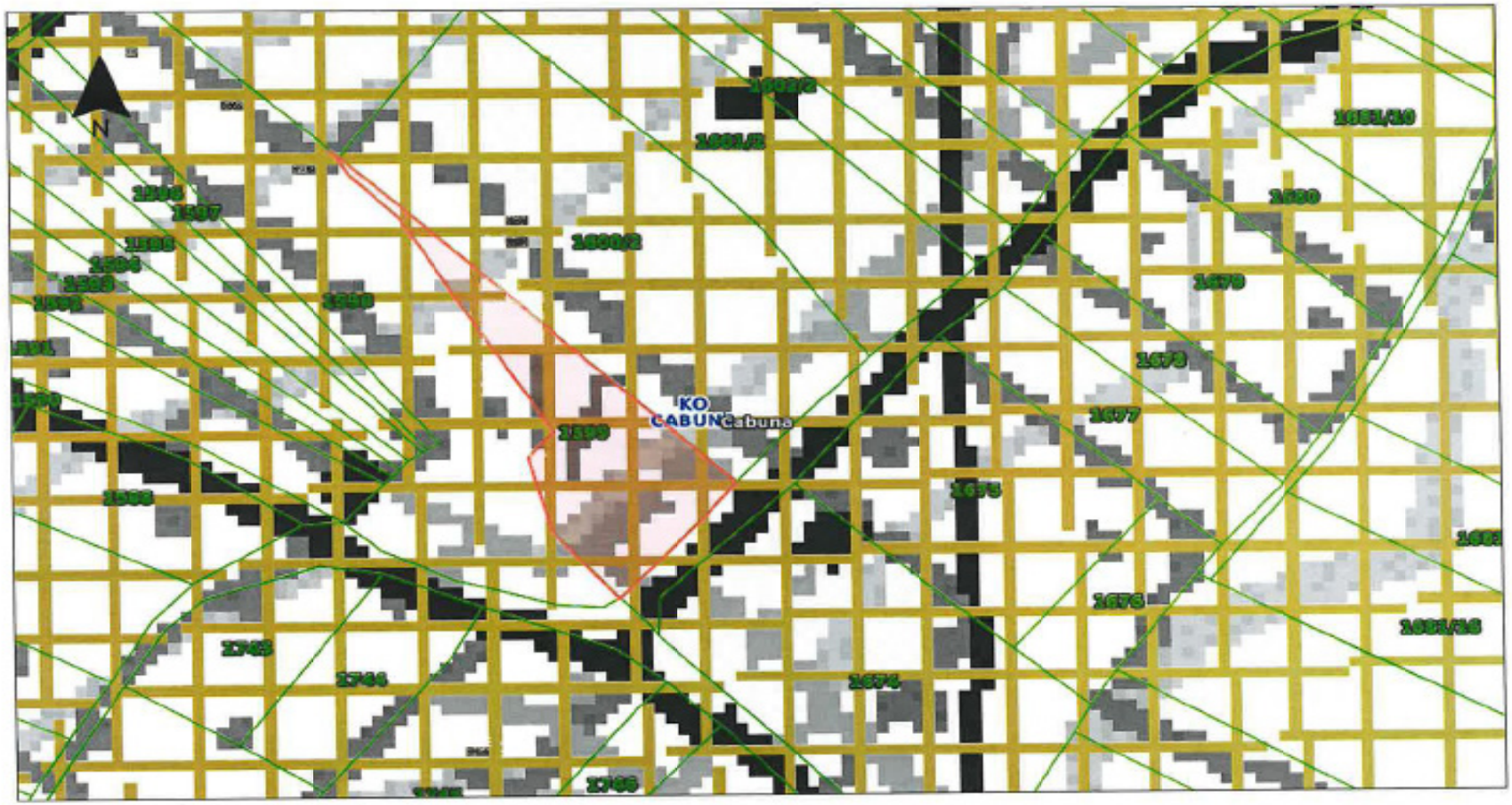
Napomena: Planovi su dostupni na web stranici ZPU VPŽ (https://juzpuvpz.hr/prostorni-planovi-vpz/) i na ISPU sustavu (https://ispu.mgipu.hr/#/).

S poštovanjem,

RAVNATELJICA:
Jasna Baranjec-Keserica, dipl.ing.arh.

Jasna Baranjec-Keserica Digitally signed by Jasna Baranjec-Keserica
Date: 2026.01.22 13:14:08 +01'00'

Privitak: - digitalni prikaz sa sustava ISPU



Informacijski sustav prostornog uređenja
Prikazani slojevi: Digitalna ortofoto karta 2021.-2022., Granice gradova i općina, Kućni brojevi, Ulice, Evidentirane zgrade u katastarskom operatu, Prostori/površine za razvoj i uređenje, Katastarske čestice, Katastarske općine, Granice naselja
Mjerilo: 1:1000
Datum ispisa: 22.01.2026.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće/planirano

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

ŽUPANIJSKA GRANICA

OPĆINSKA GRANICA

GRANICA NASELJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - POVREMENO STANOVANJE

IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

GOSPODARSKO - PROIZVODNA NAMJENA - RECIKLAŽNO DVORIŠTE

GROBLJE

POVRŠINE IZVAN NASELJA

GOSPODARSKA NAMJENA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE farme - P1

POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE ENERGETSKIH SIROVINA EKSPLOATACIJSKO POLJE

ŠUMA

POVRŠINE IZGRAJALIŠTA (kamenje)

VRIJEDNO OBRADIVO TLO

OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

VODNE POVRŠINE

LUGARNICA

PROMET

CESTOVNI PROMET

DRŽAVNA BRZA CESTA

ŽUPANIJSKA CESTA

LOKALNA CESTA

OSTALE NERAZVRSTANE CESTE

NERAZVRSTANA CESTA

MOGUĆI ILI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTA

RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE

DENIVELIRANI PRIJELAZ

ŽELJEZNIČKI PROMET

ŽELJEZNIČKA PRUGA I. REDA

ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA POSEBAN PROMET

PUTNIČKI MEĐUMJESNI KOLOSIJEK

STAJALIŠTE

CESTOVNI PRIJELAZ U JEDNOJ RAZINI

PRIJELAZI U DVIJE RAZINE

ZRAČNI PROMET

LETJELIŠTE

VODE

VODOTOCI I. I II. REDA

KANALI III. I IV. REDA

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje trž išne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijen odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.866.300 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	5,40%
Stopa inflacije:	4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetski učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetskoj učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova Immofinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

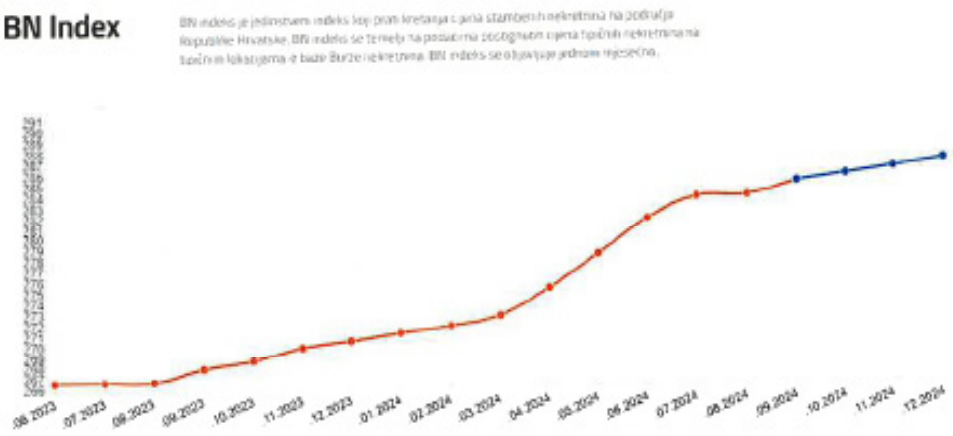
U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

Tablica

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	4.tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	3. tr.	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 9. siječnja 2026., BROJ: CIJ-2025-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Indeksne nizove poljoprivrednih zemljišta na području Virovitičko-podravske županije iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Virovitičko-podravske županije:

Bazni indeks za 2026. godinu iznosi 265,02

Bazni indeks za 2024. godinu iznosi 265,02

Bazni indeks za 2023. godinu iznosi 226,49

3.2.2. Prikaz kretanja kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta u Virovitičko-podravskoj županiji

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024.) za područje Virovitičko-podravske županije bilo je 769 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta (prosječne površine 8.576,44 m^2 prosječne jedinične cijene od 0,61 €/m^2) od toga u općini Suhopolje bilo je 66 transakcija poljoprivrednog zemljišta prosječne površine 11.484,77 m^2 prosječne kupoprodajne cijene od 0,92 €/m^2.

REPUBLIKA HRVATSKA

VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša
i imovinsko-pravne poslove

Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Virovitičko-podravske županije

KLASA: 364-01/25-01/33
URBROJ: 2189-08/17-25-1

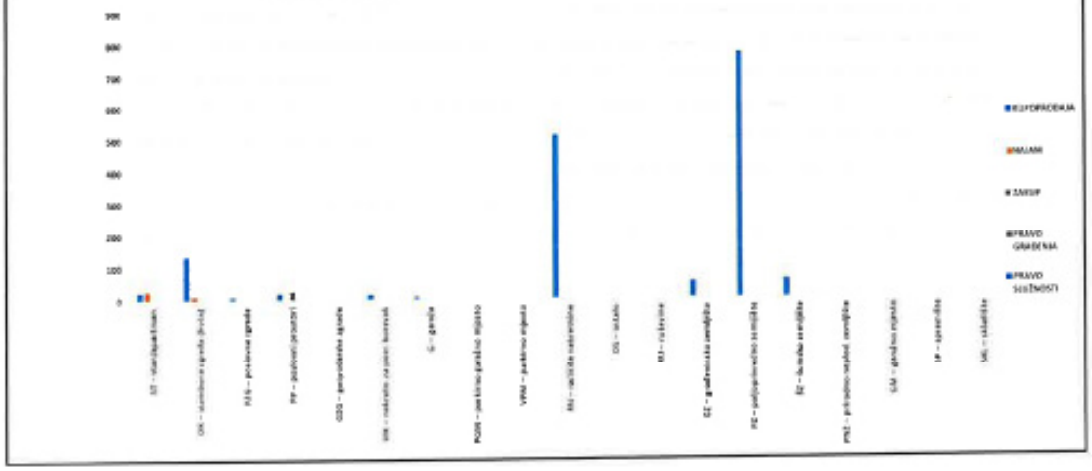
Virovitica, ožujak 2025. godine

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	22	26	0	0	0	-51,43%
OK – stambena zgrada (kuća)	134	9	0	0	0	-10,99%
PZG – poslovna zgrada	7	0	0	0	0	+16,67%
PP – poslovni prostor	16	0	25	0	0	-20,37%
GZG – gospodarska zgrada	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – neizgrađ. za pov. boravak	54	0	0	0	0	-17,05%
G – garaža	7	0	0	0	0	+40,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	-100,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	512	0	0	0	0	-14,95%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	-100,00%
GZ – građevinsko zemljište	51	0	0	0	0	+13,91%
PZ – poljoprivredno zemljište	769	0	0	0	0	+9,86%
ŠZ – šumsko zemljište	56	0	0	0	0	-42,86%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
GM – groblje/mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spomenik	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	-100,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	22	1.346.380,14 €	1.175,68 m²	1.145,19 €/m²	+6,63%
OK – stambena zgrada (kuća)	134	5.596.686,50 €	137.594,68 m²	40,68 €/m²	+51,15%
PZG – poslovne zgrade	7	779.100,00 €	5.169,00 m²	150,73 €/m²	+124,40%
PP – poslovni prostori	18	801.500,00 €	1.300,06 m²	616,51 €/m²	-20,70%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	14	205.750,00 €	27.732,66 m²	7,42 €/m²	+0,68%
G – garaža	7	42.522,28 €	127,00 m²	334,82 €/m²	+145,02%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
RN – različite nekretnine	512	5.968.028,18 €	3.642.095,91 m²	1,64 €/m²	+43,55%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	51	711.597,16 €	103.777,46 m²	6,86 €/m²	+13,50%
PZ – poljoprivredno zemljište	769	4.018.254,95 €	6.595.282,31 m²	0,61 €/m²	+28,97%
ŠZ – šumsko zemljište	56	102.200,00 €	338.282,65 m²	0,30 €/m²	-1,12%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	1.000,00 €	3.931,16 m²	0,25 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	1591				
UKUPNO U ŽKC:	1591				

Napomene:
U kupnji su obuhvaćene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (€)' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ŽKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ŽKC-u prema zaključnim listovima, neovisno o tome da li imaju upisane oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Ukupna vrijednost transakcija u EUR očišćena je zemljišnoknjižnim Ukupan vrijednost transakcija (€)/Ukupna površina nekretnina (m²).
Prosječna cijena €/m²/EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija (€)/Ukupne površine nekretnina (m²).
Za izradu prosječne cijene €/m²/EUR po m² za OK, RNS, GZ i VIK korišteni su podatci o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

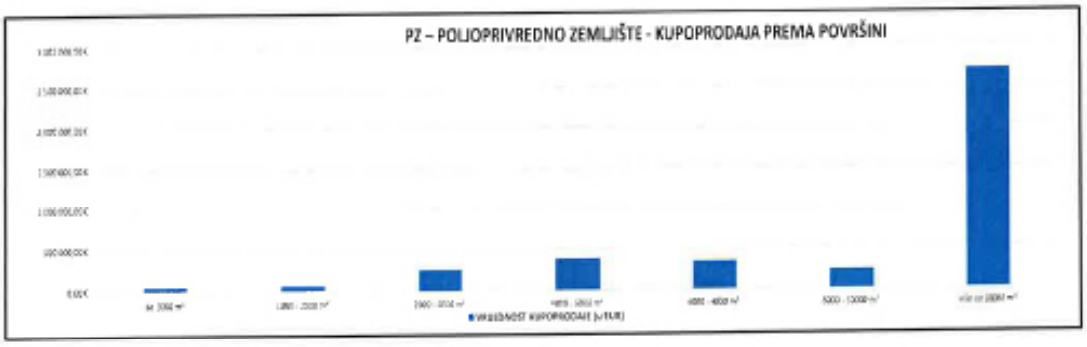


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m^2)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m^2
769	4.018.254,95 €	6.595.282,31 m^2	0,61 €/m^2

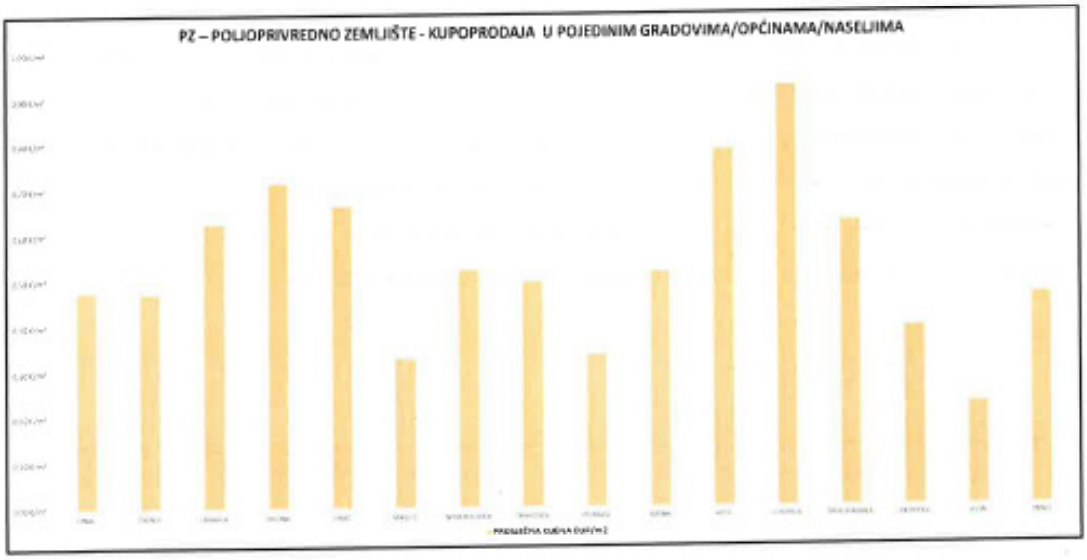
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL. (m^2)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m^2) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m^2
do 1000 m^2	71	53.732,74 €	43.062,36 m^2	1,25 €/m^2
1000 - 2000 m^2	69	64.307,00 €	109.659,07 m^2	0,59 €/m^2
2000 - 4000 m^2	148	245.820,21 €	448.878,05 m^2	0,55 €/m^2
4000 - 6000 m^2	139	382.768,16 €	710.207,39 m^2	0,54 €/m^2
6000 - 8000 m^2	98	341.933,20 €	681.182,88 m^2	0,50 €/m^2
8000 - 10000 m^2	53	221.550,00 €	472.027,27 m^2	0,47 €/m^2
više od 10000 m^2	191	2.708.143,64 €	4.130.265,29 m^2	0,66 €/m^2

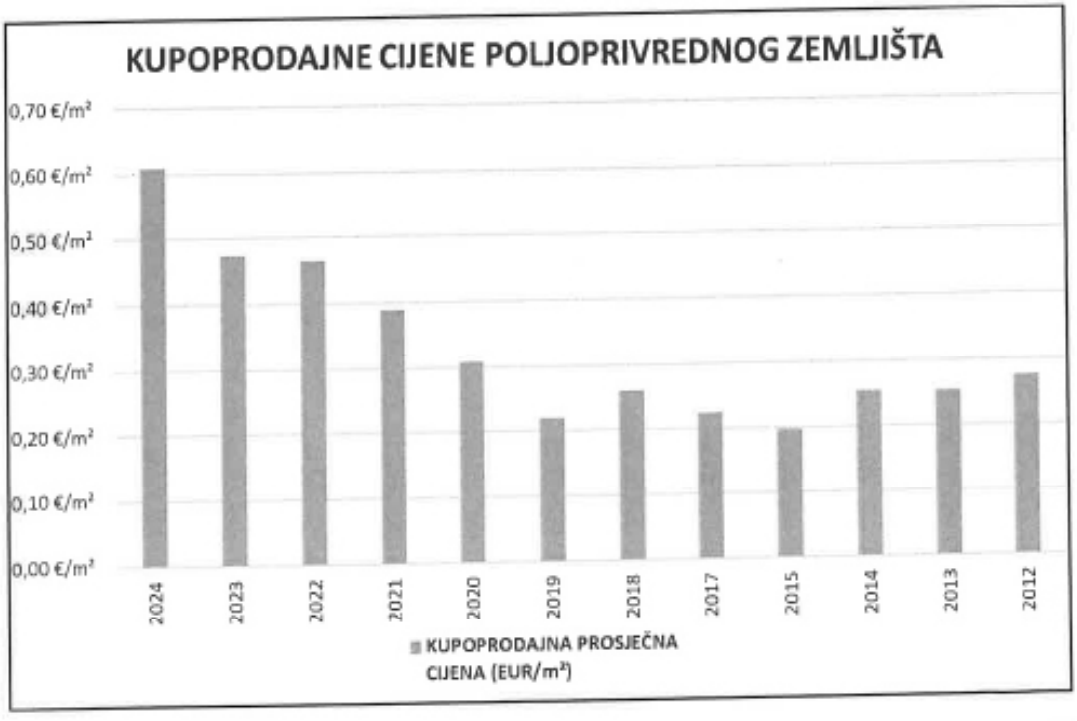


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
CRNAC	13	49.791,00 €	104.526,00 m²	0,48 €/m²
ČAČINCI	42	129.332,00 €	273.069,00 m²	0,47 €/m²
ČAĐAVICA	42	275.160,50 €	439.851,92 m²	0,63 €/m²
GRADINA	58	496.605,36 €	694.640,35 m²	0,71 €/m²
LUKAČ	68	360.149,00 €	541.972,00 m²	0,66 €/m²
MIKLEUŠ	16	40.350,00 €	121.933,42 m²	0,33 €/m²
NOVA BUKOVICA	20	84.500,00 €	162.016,05 m²	0,52 €/m²
ORAHOVICA	52	120.572,20 €	244.035,29 m²	0,49 €/m²
PITOMAČA	88	192.637,00 €	573.410,66 m²	0,34 €/m²
SLATINA	61	183.520,00 €	355.588,18 m²	0,52 €/m²
SOPJE	45	667.095,25 €	851.573,13 m²	0,78 €/m²
SUHOPOLJE	66	700.516,95 €	757.995,20 m²	0,92 €/m²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	123	483.239,37 €	771.487,29 m²	0,63 €/m²
VIROVITICA	14	62.350,00 €	158.686,38 m²	0,39 €/m²
VOĆIN	37	75.720,00 €	335.245,94 m²	0,23 €/m²
ZDENCI	24	96.716,32 €	209.251,50 m²	0,46 €/m²
UKUPNO OBRAĐENIH:	769			
UKUPNO U ŽKC:	769			



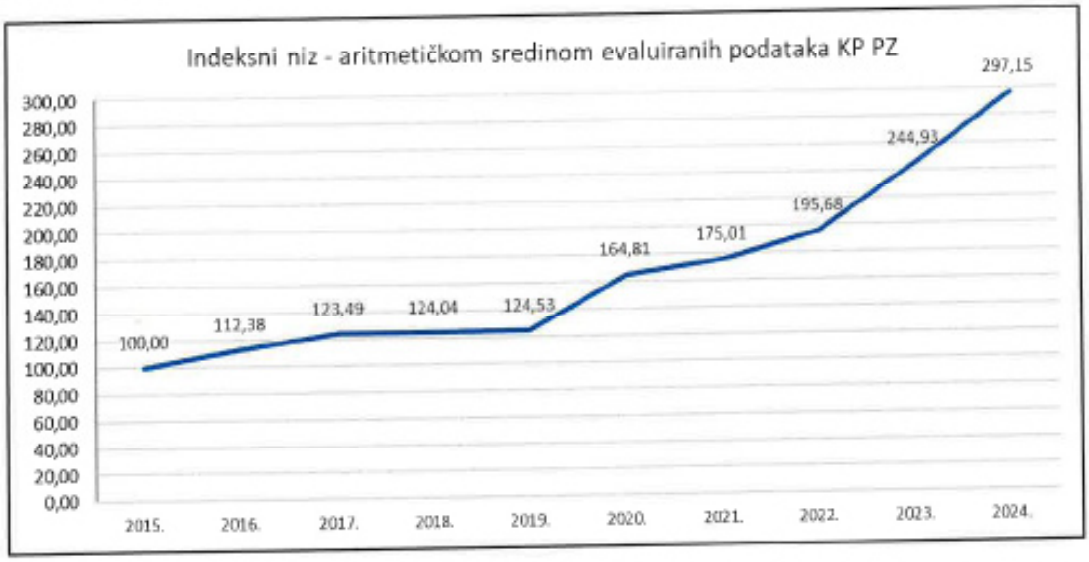
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,61 €/m²	+28,45%
2023	0,47 €/m²	+2,12%
2022	0,46 €/m²	+19,30%
2021	0,39 €/m²	+26,46%
2020	0,31 €/m²	+39,87%
2019	0,22 €/m²	-15,47%
2018	0,26 €/m²	+16,29%
2017	0,22 €/m²	+0,45%
2015	0,20 €/m²	-22,44%
2014	0,25 €/m²	+0,65%
2013	0,25 €/m²	-8,24%
2012	0,28 €/m²	+0,00%

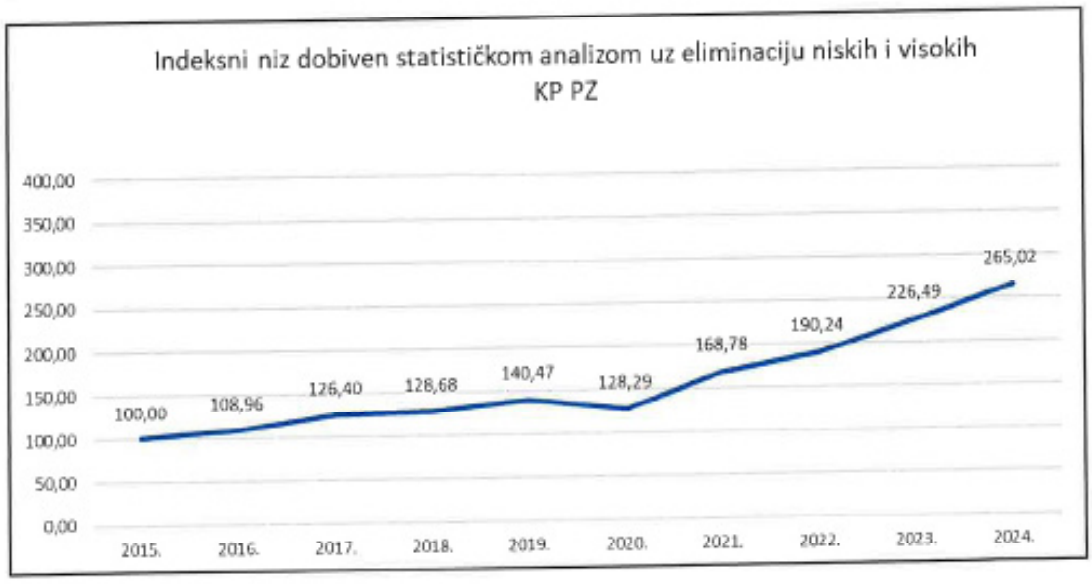


26

5.4.3. INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godina	Aritmetička sredina svih podataka		Indeksni niz dobiven statističkom obradom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	PIM%	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	0,20	100,00	1261	0,56	121,79	0,19	100,00
2016.	0,22	112,38	1097	0,52	117,96	0,21	108,96
2017.	0,25	123,49	1017	0,56	117,30	0,25	126,40
2018.	0,25	124,04	1067	0,51	113,98	0,25	128,68
2019.	0,25	124,53	996	0,53	119,01	0,27	140,47
2020.	0,33	164,81	825	0,60	121,63	0,25	128,29
2021.	0,35	175,01	925	0,54	117,46	0,33	168,78
2022.	0,39	195,68	903	0,55	123,58	0,37	190,24
2023.	0,49	244,93	639	0,51	113,17	0,44	226,49
2024.	0,59	297,15	686	0,51	109,88	0,52	265,02





3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zemljište kategorije II. namjene P2) upisane u z.k.ul. br. 2258 k.o. Cabuna označene kao z.k.č. br. 1599 k.o. Cabuna opisane kao Rijeka vinograd i livada površine 1.197,00 m^2 (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Cabuna) dana 22. 01. 2026. godine nadležnoj službi podnesen je Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC - kupoprodaja zemljišta, oznaka Izvatka ID 102089 (zadani parametri osobito vrijedno obradivo tlo oznake P2 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2 kategorije, na lokaciji Cabuna, Vinogradarski put preko puta kućnog broja 11, površine 1.197,00 m^2.

Navedeni Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC - kupoprodaja zemljišta, oznake ID 102089 rezultirao je dostavom Izvatka iz ZKC kupoprodaja zemljišta, oznake Izvatka ID 75059.

U navedenom Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljeni su podatci o 8 usporednih nekretnina (sve poljoprivredna zemljišta namjene P2, po spremnosti za gradnju zemljišta kategorije 4.2) od kojih dva u cjenovnom bloku Suhopolje - vrijedno obradivo 3, jedno u cjenovnom bloku Suhopolje - ostalo obradivo tlo i pet zemljišta u cjenovnom bloku Suhopolje - vrijedno obradivo 1. Četiri usporedne nekretnine su u k.o. Borova te po jedna usporedna nekretnina u k.o. Naudovac, Kapan, Gaćište i Pčelić.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina iznosi 9.937,72 m^2 (u intervalu od 402 m^2 do 35.817,00 m^2) jedna usporedna nekretnina do 1.000,00 m^2, četiri usporedne nekretnine od 1.000,00 do 5.000,00 m^2, jedna usporedna nekretnina od 5.000,00 m^2 do 10.000,00 m^2 i po jedna veće ploštine od 20.000,00 m^2 odnosno 30.000,00 m^2.

Prosječna (međuvremenski izjednačena) jedinična cijena svih osam usporednih nekretnina iznosi 1,04 €/m^2 (u intervalu od 0,92 €/m^2 do 1,19 €/m^2) od kojih tri od 0,92 €/m^2 do 0,99 €/m^2, dvije od 1,00 €/m^2 do 1,10 €/m^2 i tri od 1,10 €/m^2 do 1,19 €/m^2.

Kupoprodaja predmetnih nekretnina realizirane su u razdoblju od 08. 03. 2023. do 29. 01. 2026. godine (od kojih četiri u 2023., tri u 2024. i jedna u 2026. godini).

ZAKLJUČAK: u grubom čišćenju izvatka (uz zadane parametre usporedne nekretnine ploština od 402 m^2 do 4.000,00 m^2) za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 4, 5, 7 i 8 .

REPUBLIKA HRVATSKA - VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 75059

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	300,301,302	26,364,48	61/5	2417	1895	4476/1,4478/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	SUHOPOLJSKA BOROVA,SUHOPOLJSKA BOROVA,SUHOPOLJSKA BOROVA	NAUDOVAC,NAUDOVAC,NAUDOVAC	SUHOPOLJE	SUHOPOLJSKA BOROVA	GAĆIŠTE	PČELIĆ,PČELIĆ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	9738	35817	80336	402	3626	8395
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		9738	35817	20084	402	3626	4197,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/4	1/1	1/1	1/2
10	K.Č	KATASTAR	300	364	61/5	2417	1895	4476/1
11	K.O.	KATASTAR	BOROVA	NAUDOVAC	KAPAN	BOROVA	GAĆIŠTE	PČELIĆ
12	NAMJENA		P2	P2	P2	P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		1,02	1,01	1,00	0,99	0,97	0,95
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.03.2023	11.11.2024	29.01.2026	10.10.2023	05.12.2023	09.10.2024
18	CJENOVNI BLOK		SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 3	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 3	SUHOPOLJE - OSTALA OBRADIVA TLA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE			7	8
2	VRSTA UGOVORA			KP	KP
3	ADRESA			, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE
4	VRSTA NEKRETNINE			PZ	PZ
5	K.Č.		ZEMLJIŠNA KNJIGA	1858	916
6	K.O.			BOROVA	SUHOPOLJSKA BOROVA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)			3262	3563
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)			3262	2375,33
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/1	2/3
10	K.Č		KATASTAR	1858	916
11	K.O.			BOROVA	BOROVA
12	NAMJENA			P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)			0,92	0,84
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV			NE	NE
	UKLJUČEN PDV			NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA			21.11.2024	12.05.2023
18	CJENOVNI BLOK			SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1
19	STATUS PODATAKA			PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VINOGRADARSKI PUT , SUHOPOLJE odnosno na k.č. 1599 k.o. CABUNA, VIROVITICA.
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: 364-01/26-01/08

URBROJ: 2189-08/17-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN JEZERČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

VIROVITICA, 13.2.2026.

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

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	*k.o.*	*k.č. br.*	*Vrsta nekretnine*	*Ukupna površina (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	*Mjera građevinskog korištenja (Ki)*	*Kategorija zemljišta*
4	Borova	2417	PZ	402	402	0,99	10.10.2023.	P2	–	4.2.
5	Gaćište	1895	PZ	3626	3626	0,99	15.12.2023.	P2	–	4.2.
7	Borova	1858	PZ	3262	3262	0,99	21.11.2024.	P2	–	4.2
8	Borova	916	PZ	3563	2375,33	0,99	12.05.2023.	P2	–	4.2.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	1.197,00
Vrsta	PZ, P2
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Suhopolje, Cabuna, Vinogradarski put
Datum vrednovanja	22. 01. 2026.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*k.č.br.*	*k.o.*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupo-prodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja kupoproda-jnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vred-novanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Među-vremenski izjedna-čena cijena (€/m^2)*
4	2417	Borova	402	0,99	10.10.2023.	226,49	265,02	1,17	1,16
5	1895	Gaćište	3626	0,97	15.12.2023.	226,49	265,02	1,17	1,13
7	1858	Borova	3262	0,92	21.11.2024.	265,02	265,02	1,00	0,92
8	916	Borova	2375,33	0,84	12.05.2023.	226,49	265,02	1,17	0,98

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	1.197,00
Vrsta	PZ, P2
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Suhopolje, Cabuna, Vinogradarski put
Datum vrednovanja	22. 01. 2026.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	*z.k.č. br.*	*k.o.*	*Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)*	*Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)*	*Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 4)*	*Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)*	*Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 11)*	*Utjecaj služnosti puta*			*Utjecaj služnosti vodova*		*Koef. korekcije (Prilog 3)*	*Ukupni koef. za preračun*	*Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena*
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
4	2417	Borova	1,16	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	1,16
5	1895	Gaćište	1,13	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	1,13
7	1858	Borova	0,92	4.2	4.2	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,00	0,92
8	916	Borova	0,98	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	0,98

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	1.197,00
Vrsta	PZ, P2
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Suhopolje, Cabuna, Vinogradarski put
Datum vrednovanja	22. 01. 2026.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	*Konačno izjednačena cijena (€/m²)*	*Kupo-prodajna cijena*	*Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstu-panja*	*Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)*	*Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)*
4	1,16	0,99	1,05	0,11	0,0121	zadovoljava	+10,48	17,00
5	1,13	0,97	1,05	0,08	0,0064	zadovoljava	+7,62	17,00
7	0,92	0,92	1,05	0,13	0,0169	zadovoljava	-12,38	0,00
8	0,98	0,84	1,05	0,07	0,0049	zadovoljava	-5,72	17,00

Prosječna vrijednost iznosi: 1,05 €/m^2

Standardna devijacija (+/-) 0,1159 €/m^2

Dvostruka standardna devijacija 0,2318 €/m^2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

1.197,00 m^2 × 1,05 €/m^2 = 1.256,85 €/m^2

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2258 k.o. Cabuna označene kao z.k.č. br. 1599 k.o. Cabuna opisane kao Rijeka, Vinograd površine 500 m^2 i Livada površine 697 m^2 (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u katastarskoj općini k.o. Cabuna, površine 1.197,00 m^2), koja se u naravi sastoji od zemljišta izvan građevinskog područja (osobito vrijedno obradivo tlo oznake P2) površine 1.197,00 m^2, na lokaciji 33410 Suhopolje, Vinogradarski put preko puta kućnog broja 11.

iznosi 1.260,00 €

(zaokružena vrijednost sukladno Uputi o načinu zaokruživanja
procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/23, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno , uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

– Z. k. ul. br. 2258 k.o. Cabuna

– Kopija katastarskog plana

– Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 15.01.2026. 11:03

Katastarska općina: 332461, CABUNA **Broj ZK uloška: 2258**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10882/2025
Aktivne plombe:
Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1599	13	RIJEKA	1197	
			VINOGRAD	500	
			LIVADA	697	
		UKUPNO:		1197	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1/3		
NIOBA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 29310987260, BUKOVAČKA CESTA 9, 10000 ZAGREB		
4.3	Zaprimljeno 16.12.2025.g. pod brojem Z-10882/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: ST-1910/2025-31 12.12.2025, nad dužnikom NIOBA d.o.o., OIB: 29310987260 iz Zagreba, Čeminačka ulica 8.	na 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 4 (1/3)			
2.1	Zaprimljeno 28.10.2024.g. pod brojem Z-8801/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-1257/2024-2 25.10.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 44.413,53 EUR, kao i troškova sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 1.000,00 EUR, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. Rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	44.413,53 EUR	Glavni uložak vezano uz B 4 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 28.10.2024.g. pod brojem Z-8801/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 398 k.o BUDANICA		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 28.10.2024.g. pod brojem Z-8801/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.01.2026.

Katastarska općina: 332461, CABUNA **Broj ZK uloška: 2258**

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 30665/2026

Kontrolni broj: 36628992ed8a652

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave

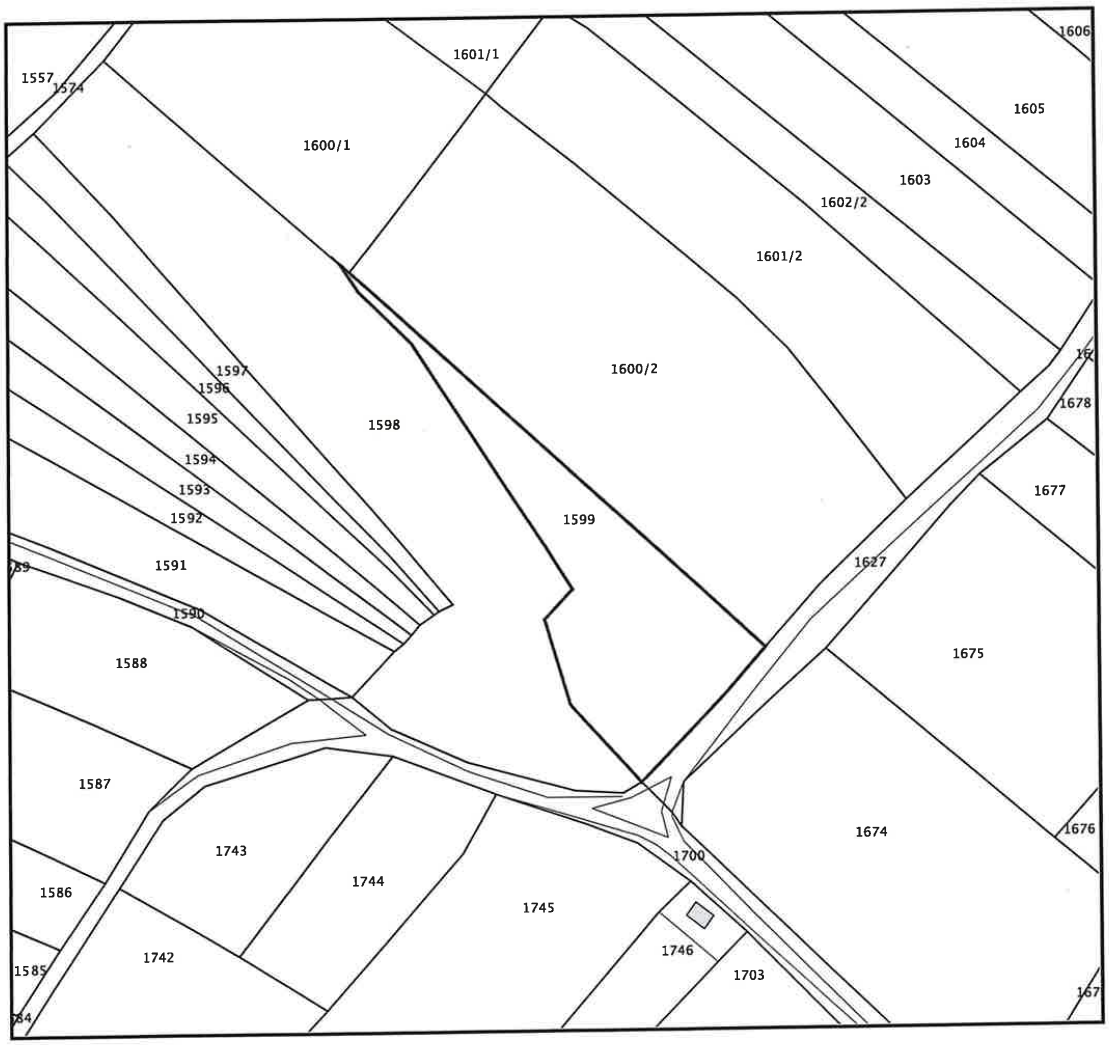
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CABUNA
k.č.br.: 1599

Stanje na dan: 20.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 102089	
Datum podnošenja zahtjeva: 22.1.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	CABUNA, VIROVITICA 1599
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	CABUNA 1599
Grad/Općina:	SUHOPOLJE
Naselje:	CABUNA
Ulica/Trg:	VINOGRADARSKI PUT
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	22.1.2026.
Dan kakvoće:	22.1.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	1599
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	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	4.2 KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2

Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	0
Površina:	1599
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM

P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	**zemljište kategorije 4.2. namjene P2 na lokaciji 33410 Suhopolje, Jugovo Polje, Stjepana Radića preko puta kućnih brojeva 22 i 24 (z.k.č. br. 147 k.o. Budanica odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Budanica)**



Naručitelj procjene:	**NIOBA d.o.o. u stečaju**

IZRADIO

Zagreb, veljača 2026.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	**NIOBA d.o.o. u stečaju stečajna upraviteljica Josipa Jurčić**
Adresa nekretnine	33410 Suhopolje, Jugovo Polje, Stjepana Radića preko puta kućnih brojeva 22 i 24
Tip nekretnine	zemljište kategorije 4.2. namjena P2 osobito obradivo tlo
z.k.ul.	3418
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	147
k.o.	Budanica
k.č. br.	147
k.o.	Budanica
zemljište površine (m^2)	**17.558,00 m^2**
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**18.800,00 €**
Legalitet	DA.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. grad.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.

Tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu Nioba d.o.o. u stečaju u 1/3 dijela iznosi

6.270,00 €

SADRŽAJ

1. UVOD 4
1.1. Zadatak 4
1.2. Pretpostavke 4
1.3. Opći uvjeti poslovanja 4
1.4. Izjava procjenitelja 5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće 5
1.6. Primjenjena valuta 5
1.7. Metode procjene 5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature 6
1.9. Rješenje o postavljenju 7

2. NALAZ 9
2.1. Adresa nekretnine 9
2.2. Vrsta nekretnine 9
2.3. Predmet procjene 9
2.4. Dokumentacija 9
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta 9
2.6. Opis lokacije 9
2.7. Kartografski prikaz 10
2.8 Prostorna identifikacija 11
2.9. Očevid 12
2.10. Opis nekretnine i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina 13
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka 14
2.12. Identifikacija i usklađenost 14
2.13. Prostorno uređenje 14

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 18
3.1. Odabir metode i obrazloženje 18
3.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina 19
3.2.2. Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u Virovitici 25
3.3. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta 33

4. MIŠLJENJE 41

5. IZJAVA VJEŠTAKA 42

6. PRILOZI 43

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Josipe Jurčić, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 147 k.o. Budanica, u naravi predstavlja zemljište namjene P2 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2. kategorije površine 17.558,00 m^2, na lokaciji 33410 Suhopolje, Jugovo Polje, Stjepana Radića preko puta kućnog broja 22 i 24.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 22. 01. 2026., na lokaciji 33410 Suhopolje, Jugovo Polje, Stjepana Radića preko puta kućnog broja 22 i 24, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni je bio sudski vještak i procjenitelj Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad.

1.5. Datum vrednovanja: 22. 01. 2026.
Datum kakvoće: 22. 01. 2026.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

P**ropisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.

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

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

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

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

514|UPI710032401927|4

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401927|4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 33410 Suhopolje, Jugovo Polje, Stjepana Radića (preko puta kućnog broja 22 i 24)

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište namjene P2

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 3418 k.o. Budanica označena kao z.k.č. br. 147 k.o. Budanica opisana kao Oranica Jugovo Polje površine 17.558,00 m^2 odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Jugovo Polje.

Predmetna nekretnina nalazi se izvan granica građevinskog područja Općine Suhopolje naselja Jugovo Polje, u naravi predstavlja zemljište poljoprivredne namjene oznake P2 - osobito vrijedno obradivo tlo površine 17.558,00 m^2.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 22. 01. 2026. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 3418 k.o. Budanica

2.4.2. Kopija katastarskog plana

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 147 k.o. Budanica upisano u z.k.ul. br. 3418 k.o. Budanica opisana kao Oranica Jugovo Polje površine 17.558,00 m^2, odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Budanica (i po opisu i po oznaci i po površini).

2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetna nekretnina u naravi je jedna zemljišno-knjižna čestica izvan građevinskog područja naselja namjene osobito vrijedno poljoprivredno tlo oznake P2 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2 kategorije.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji Suhopolje, Jugovo Polje, ulica Stjepana Radića (preko puta kućnog broja 22 i 24). Jugovo Polje je naselje u sastavu Općine Suhopolje.

Suhopolje je općina u Virovitičko-podravskoj županiji površine 166,60 km^2 i 5.267 stanovnika, a maselje Jugovo Polje ima površinu 5,4 km^2 i 267 stanovnika. Suhopolje je udaljeno 9,10 km od županijskog središta Virovitice, a Jugovo Polje je udaljeno 6,9 km od općinskog sredita Suhopolja.

Lokacija je okružena obiteljskim kućama i gospodarskim zgradama u funkciji poljoprivredne proizvodnje, neizgrađenim građevinskim zemljištima te poljoprivrednim zemljištima - oranicama.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana

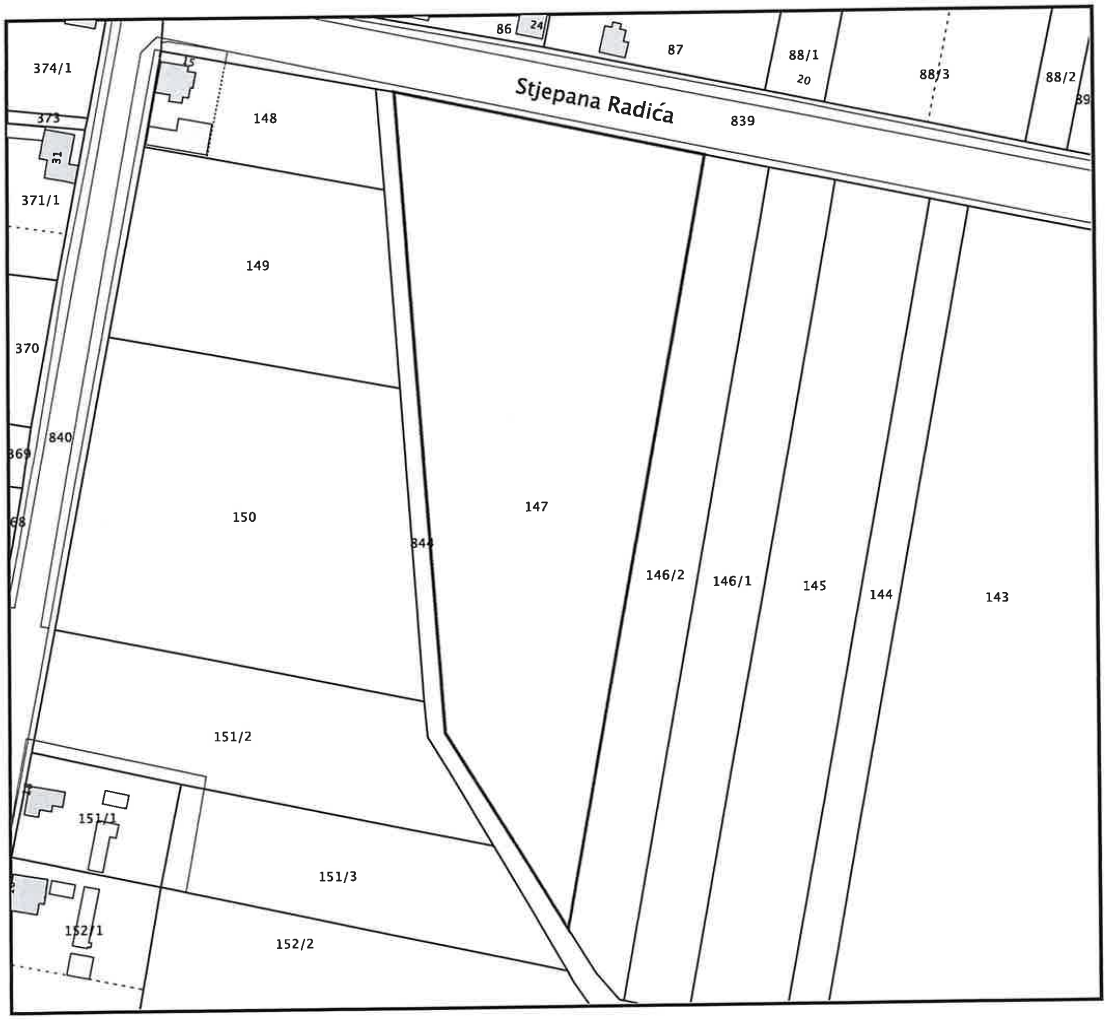
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUDANICA
k.č.br.: 147

Stanje na dan: 20.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 22. 01. 2026 .

FOTODOKUMENTACIJA










2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 147 k.o. Budanica)

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN)).)

2.10.1. Zemljište

Zemljište koje je predmet ove procjene je jedna zemljišnoknjižna odnosno katastarska čestica.

Zemljišna čestice je izrazito izduženog trakastog oblika širine cca 140 m (uz ulicu Stjepana Radića) i duljine cca 260 m u blagoj depresiji (cca 1 m) u odnosu na prometnicu Stjepana Radića, a nalazi se u Suhopolju, naselje Jugovo Polje, ulica Stjepana Radića preko puta kućnog broja 22 i 24.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – zemljište izvan građevinskog područja

Namjena i korištenje – izvan građevinskog područja poljoprivredne namjene oznake P2 osobito vrijedno obradivo tlo (poljoprivredno zemljište)

Mjera korištenja: –

Kategorija zemljišta (po spremnosti za gradnju) – 4.2.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- električna struja
- vodovod

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Podaci prema izmjeri na licu mjesta.

K.o. Budanica		*K.o. Budanica*		
k.č. br.	*P* *(m^2)*	*z.k.č. br.*	*z.k.ul. br.*	*P* *(m^2)*
147	17.558,00	147	3418	17.558,00
UKUPNO	**17.558,00**	**UKUPNO**		**17.558,00**

2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

Uvidom u stanje upisa u posjedovni list i izvatka iz zemljišne knjige utvrđena je identičnost po oznakama katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica te po površinama, očevidom je utvrđeno da stanje na terenu odgovara stanju u BZP-u i na kopiji katastarskog plana.

2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema važećem prostornom planu PPU Općine Suhopolje (Sl. vjesnik općine Suhopolje broj 3/05, 7/07, 1/08 - ispravak odluke, 5/15, 1/17, 2/21 i 10/25 - pročišćeni tekst) predmetno zemljište nalazi se izvan građevinskog područja Jugovo Polje, na vrijedno obradivom tlu.

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE
Trg Ljudevita Patačića 1, 33000 Virovitica
Tel. 033/721-353; 800-624;
e-mail: prostor.okolis@gmail.com
web: juzpuvpz.hr

KLASA: 025-07/26-01/01
URBROJ: 2189-79/3-26-2
Virovitica, 22. siječnja 2026. god.

Mario Čutura
e-pošta: m.cutura22@gmail.com

Predmet: Izdavanje podataka za 2026. godinu
- podaci, daju se

Vezano uz Vaš zahtjev zaprimljen pute e-pošte, dostavljaju se sljedeći podatci.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Suhopolje (Sl. vjesnik Općine Suhopolje broj: 3/05, 7/07, 1/08-ispravak odluke, 5/15, 1/17, 2/21 i 10/25-pročišćeni tekst) i sustav ISPU utvrđeno je da se:

- k.č.br. 147, k.o. Budanica, nalazi na površini izvan građevinskog područja naselja Jugovo Polje, na vrijedno obradivom tlu
- k.č.br. 1599, k.o. Cabuna, nalazi na površini izvan građevinskog područja naselja Cabuna, na vrijedno obradivom tlu

Slijedom navedenog dostavlja se u pdf formatu digitalni kartografski prikaz iz PPUO Suhopolje, sa informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU).

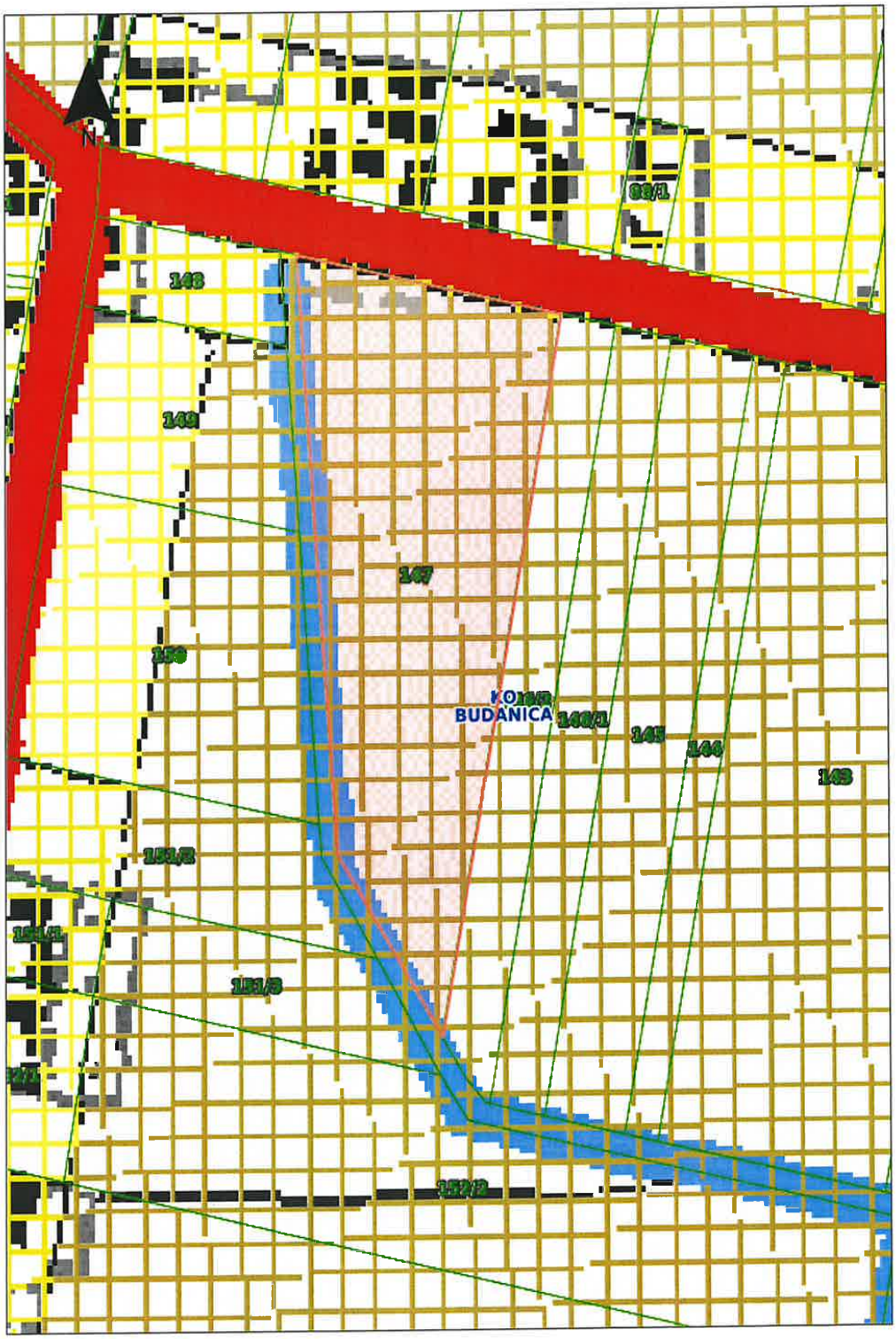
Napomena: Planovi su dostupni na web stranici ZPU VPŽ (https://juzpuvpz.hr/prostorni-planovi-vpz/) i na ISPU sustavu (https://ispu.mgipu.hr/#/).

S poštovanjem,

RAVNATELJICA:
Jasna Baranjec-Keserica, dipl.ing.arh.

Jasna Baranjec-Keserica Digitally signed by Jasna Baranjec-Keserica
Date: 2026.01.22 13:14:08 +01'00'

Privitak: - digitalni prikaz sa sustava ISPU



Informacijski sustav prostornog uređenja
Prikazani slojevi: Digitalna ortofoto karta 2021.-2022., Granice gradova i općina, Kućni brojevi, Ulice, Evidentirane zgrade u katastarskom operatu, Prostori/površine za razvoj i uređenje, Katastarske čestice, Katastarske općine
Mjerilo: 1:2000
Datum ispisa: 22.01.2026.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće/planirano

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

- ŽUPANIJSKA GRANICA
- OPĆINSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRAĐNI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - POVREMENO STANOVANJE

IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

- GOSPODARSKO - PROIZVODNA NAMJENA - RECIKLAŽNO DVORIŠTE
- GROBLJE

POVRŠINE IZVAN NASELJA

- GOSPODARSKA NAMJENA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE farme - F1
- POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE ENERGETSKIH SIROVINA EKSPLOATACIJSKO POLJE
- BUŠOTINE
- POVRŠINE UZGAJALIŠTA (fazanerija)
- VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA
- ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
- VODNE POVRŠINE
- LUGARNICA

PROMET

CESTOVNI PROMET

- D-2 — DRŽAVNA BRZA CESTA
- Ž-4022 — ŽUPANIJSKA CESTA
- L-40030 — LOKALNA CESTA
- OSTALE NERAZVRSTANE CESTE
- NERAZVRSTANA CESTA
- MOGUĆI ILI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTA
- RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE
- DENIVELIRANI PRIJELAZ

ŽELJEZNIČKI PROMET

- ŽELJEZNIČKA PRUGA I. REDA
- ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA POSEBAN PROMET
- PUTNIČKI MEĐUMJESNI KOLODVOR
- STAJALIŠTE
- CESTOVNI PRIJELAZ U JEDNOJ RAZINI
- PRIJELAZI U DVIJE RAZINE

ZRAČNI PROMET

- LETJELIŠTE

VODE

- VODOTOCI I. i II. REDA
- KANALI III. i IV. REDA

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijen odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.866.300 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	5,40%
Stopa inflacije:	4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetski učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetskoj učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova Immofinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

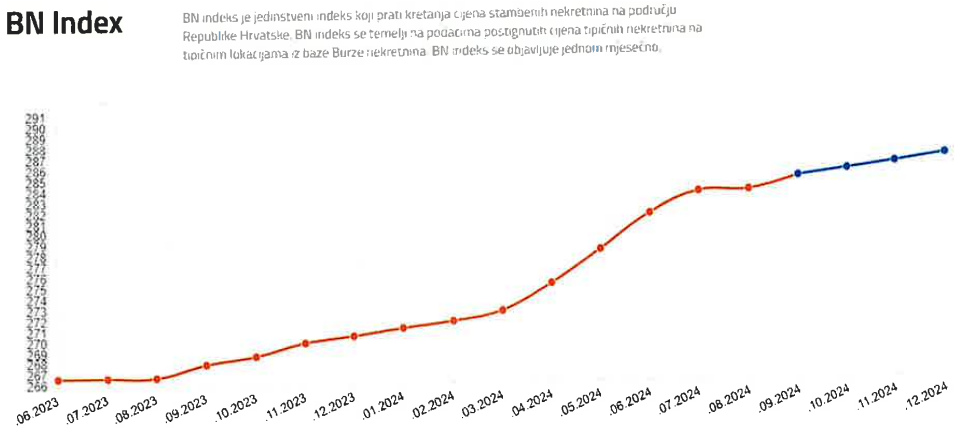
U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

Tablica

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	4.tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	3. tr.	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 9. siječnja 2026., BROJ: CIJ-2025-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Indeksne nizove poljoprivrednih zemljišta na području Virovitičko-podravske županije iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Virovitičko-podravske županije:

Bazni indeks za 2026. godinu iznosi 265,02

Bazni indeks za 2024. godinu iznosi 265,02

Bazni indeks za 2023. godinu iznosi 226,49

3.2.2. Prikaz kretanja kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta u Virovitičko-podravskoj županiji

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024.) za područje Virovitičko-podravske županije bilo je 769 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta (prosječne površine 8.576,44 m^2 prosječne jedinične cijene od 0,61 €/m^2) od toga u općini Suhopolje bilo je 66 transakcija poljoprivrednog zemljišta prosječne površine 11.484,77 m^2 prosječne kupoprodajne cijene od 0,92 €/m^2.

REPUBLIKA HRVATSKA

VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša
i imovinsko-pravne poslove

Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Virovitičko-podravske županije

KLASA: 364-01/25-01/33
URBROJ: 2189-08/17-25-1

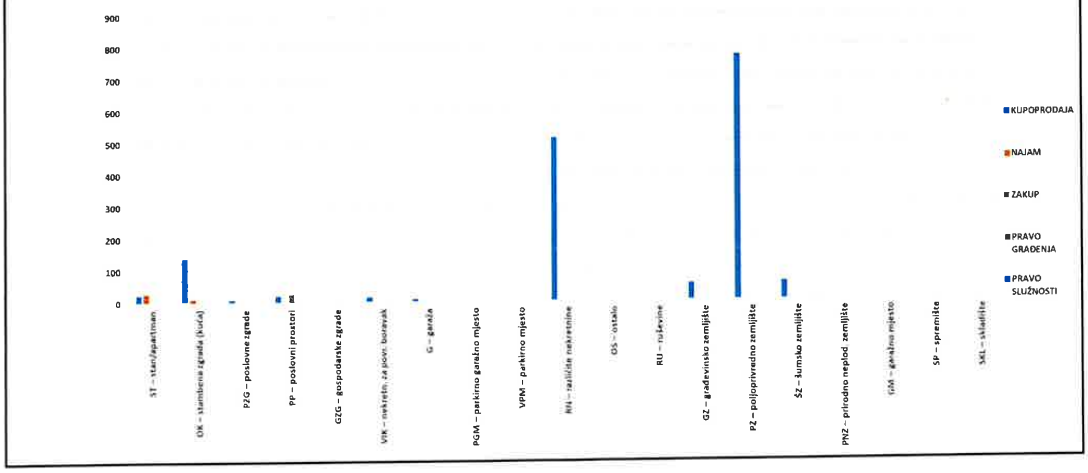
Virovitica, ožujak 2025. godine

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	22	26	0	0	0	-31,43%
OK – stambena zgrada (kuća)	134	9	0	0	0	-20,99%
PZG – poslovne zgrade	7	0	0	0	0	+16,67%
PP – poslovni prostori	18	0	25	0	0	-20,37%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	14	0	0	0	0	-17,65%
G – garaža	7	0	0	0	0	+40,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	-100,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	512	0	0	0	0	-14,95%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	-100,00%
GZ – građevinsko zemljište	51	0	0	0	0	+15,91%
PZ – poljoprivredno zemljište	769	0	0	0	0	+9,86%
ŠZ – šumsko zemljište	56	0	0	0	0	-42,86%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	-100,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	22	1.346.380,14 €	1.175,68 m²	1.145,19 €/m²	+6,63%
OK – stambena zgrada (kuća)	134	5.596.686,50 €	137.594,68 m²	40,68 €/m²	+51,15%
PZG – poslovne zgrade	7	779.100,00 €	5.169,00 m²	150,73 €/m²	+124,40%
PP – poslovni prostori	18	801.500,00 €	1.300,06 m²	616,51 €/m²	-20,70%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	14	205.750,00 €	27.732,66 m²	7,42 €/m²	+0,68%
G – garaža	7	42.522,28 €	127,00 m²	334,82 €/m²	+145,02%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
RN – različite nekretnine	512	5.968.028,18 €	3.642.095,91 m²	1,64 €/m²	+43,55%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	51	711.597,16 €	103.777,46 m²	6,86 €/m²	+13,50%
PZ – poljoprivredno zemljište	769	4.018.254,95 €	6.595.282,31 m²	0,61 €/m²	+28,97%
ŠZ – šumsko zemljište	56	102.200,00 €	338.282,65 m²	0,30 €/m²	-1,12%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	1.000,00 €	3.931,16 m²	0,25 €/m²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²	+0,00%
UKUPNO OBRAĐENIH:	1591				
UKUPNO U ZKC:	1591				

Napomene:
U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine (KN)' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisana oba podatka potrebna za izradu izvješća.
Ukupna vrijednost transkacija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transkacija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.
Prosječna cijena KN/EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transkacija KN/EUR i Ukupne površine nekretnina m2.
Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m2 za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE

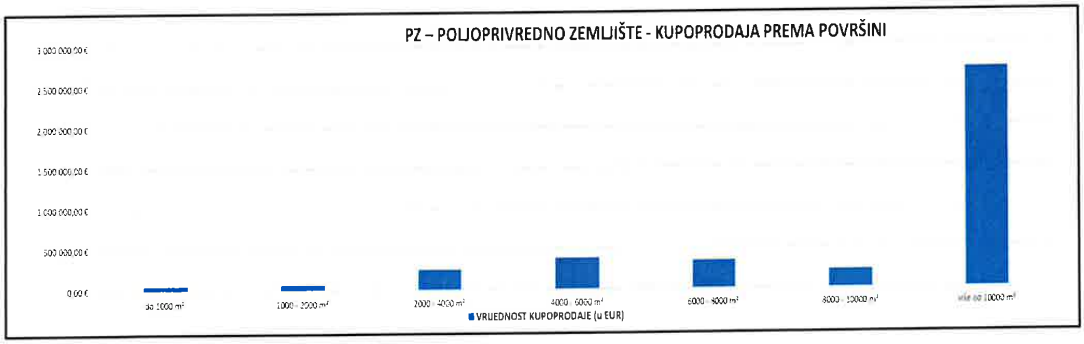


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
769	4.018.254,95 €	6.595.282,31 m²	0,61 €/m²

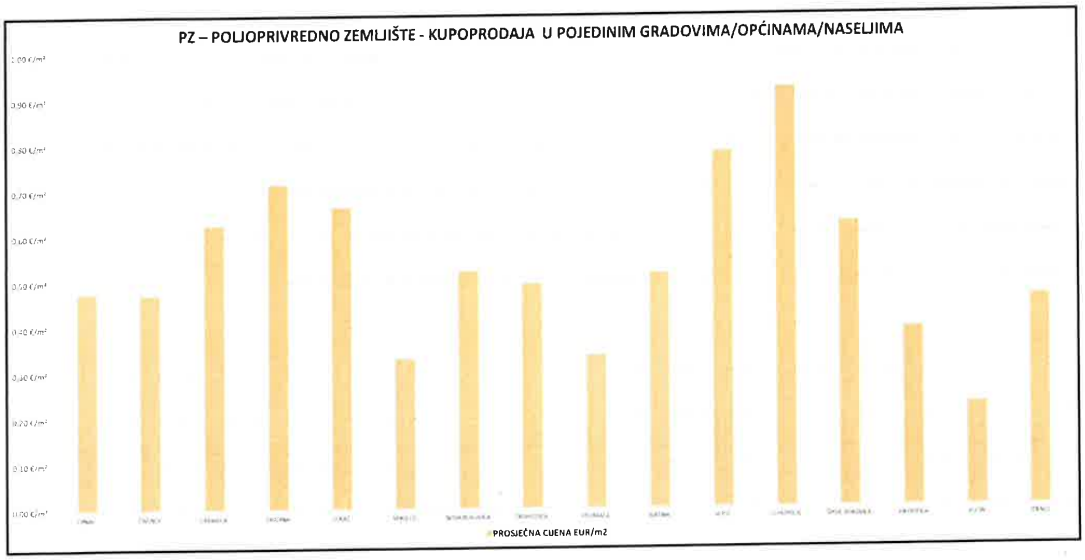
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	71	53.732,74 €	43.062,36 m²	1,25 €/m²
1000 - 2000 m²	69	64.307,00 €	109.659,07 m²	0,59 €/m²
2000 - 4000 m²	148	245.820,21 €	448.878,05 m²	0,55 €/m²
4000 - 6000 m²	139	382.768,16 €	710.207,39 m²	0,54 €/m²
6000 - 8000 m²	98	341.933,20 €	681.182,88 m²	0,50 €/m²
8000 - 10000 m²	53	221.550,00 €	472.027,27 m²	0,47 €/m²
više od 10000 m²	191	2.708.143,64 €	4.130.265,29 m²	0,66 €/m²

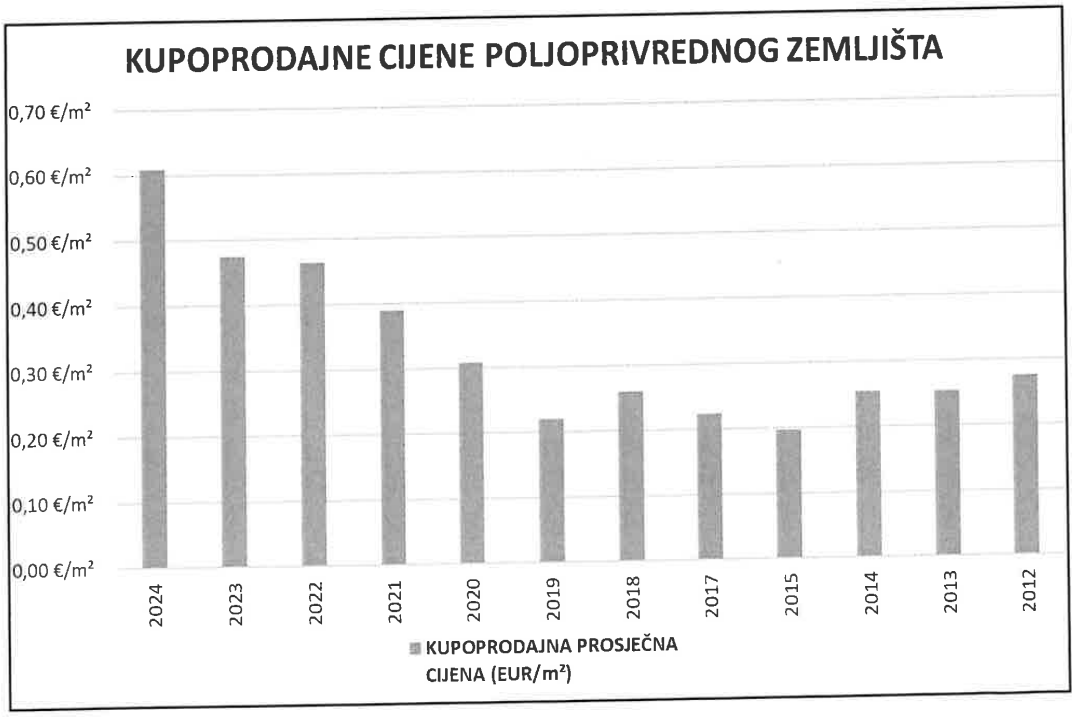


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
CRNAC	13	49.791,00 €	104.526,00 m²	0,48 €/m²
ČAČINCI	42	129.332,00 €	273.069,00 m²	0,47 €/m²
ČAĐAVICA	42	275.160,50 €	439.851,92 m²	0,63 €/m²
GRADINA	58	496.605,36 €	694.640,35 m²	0,71 €/m²
LUKAČ	68	360.149,00 €	541.972,00 m²	0,66 €/m²
MIKLEUŠ	16	40.350,00 €	121.933,42 m²	0,33 €/m²
NOVA BUKOVICA	20	84.500,00 €	162.016,05 m²	0,52 €/m²
ORAHOVICA	52	120.572,20 €	244.035,29 m²	0,49 €/m²
PITOMAČA	88	192.637,00 €	573.410,66 m²	0,34 €/m²
SLATINA	61	183.520,00 €	355.588,18 m²	0,52 €/m²
SOPJE	45	667.095,25 €	851.573,13 m²	0,78 €/m²
SUHOPOLJE	66	700.516,95 €	757.995,20 m²	0,92 €/m²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	123	483.239,37 €	771.487,29 m²	0,63 €/m²
VIROVITICA	14	62.350,00 €	158.686,38 m²	0,39 €/m²
VOĆIN	37	75.720,00 €	335.245,94 m²	0,23 €/m²
ZDENCI	24	96.716,32 €	209.251,50 m²	0,46 €/m²
UKUPNO OBRAĐENIH:	769			
UKUPNO U ZKC:	769			



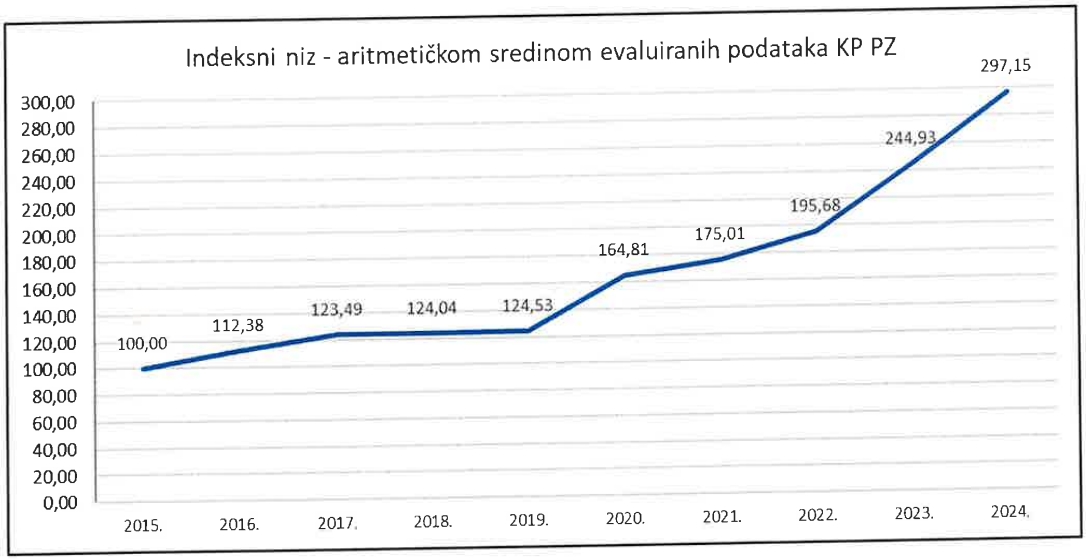
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,61 €/m²	+28,45%
2023	0,47 €/m²	+2,12%
2022	0,46 €/m²	+19,30%
2021	0,39 €/m²	+26,46%
2020	0,31 €/m²	+39,87%
2019	0,22 €/m²	-15,47%
2018	0,26 €/m²	+16,29%
2017	0,22 €/m²	+0,45%
2015	0,20 €/m²	-22,44%
2014	0,25 €/m²	+0,65%
2013	0,25 €/m²	-8,24%
2012	0,28 €/m²	+0,00%

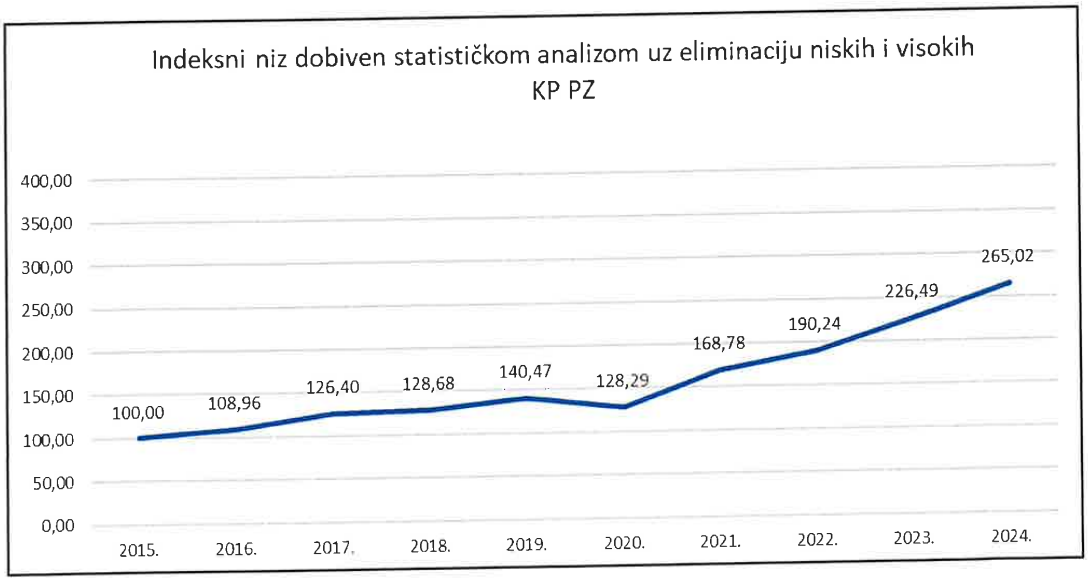


26

5.4.3. INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godina	Aritmetička sredina svih podataka		Indeksni niz dobiven statističkom obradom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M %	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	0,20	**100,00**	1261	0,56	121,79	0,19	**100,00**
2016.	0,22	**112,38**	1097	0,52	117,96	0,21	**108,96**
2017.	0,25	**123,49**	1017	0,56	117,30	0,25	**126,40**
2018.	0,25	**124,04**	1067	0,51	113,98	0,25	**128,68**
2019.	0,25	**124,53**	996	0,53	119,01	0,27	**140,47**
2020.	0,33	**164,81**	825	0,60	121,63	0,25	**128,29**
2021.	0,35	**175,01**	925	0,54	117,46	0,33	**168,78**
2022.	0,39	**195,68**	963	0,55	123,58	0,37	**190,24**
2023.	0,49	**244,93**	639	0,51	113,17	0,44	**226,49**
2024.	0,59	**297,15**	686	0,51	109,88	0,52	**265,02**





3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zemljište kategorije II. namjene P2) upisane u z.k.ul. br. 3418 k.o. Budanica označene kao z.k.č. br. 147 k.o. Budanica opisane kao Oranica Jugovo Polje površine 17.558,00 m^2 (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Jugovo Polje) dana 22. 01. 2026. godine nadležnoj službi podnesen je Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC - kupoprodaja zemljišta, oznaka Izvatka ID 102090 (zadani parametri osobito vrijedno obradivo tlo oznake P2 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2 kategorije, na lokaciji Suhopolje, Jugovo Polje, Ulica Stjepana Radića preko puta kućnih brojeva 22 i 24, površine 17.558,00 m^2.

Navedeni Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC - kupoprodaja zemljišta, oznake ID 102090 rezultirao je dostavom Izvatka ID 75060.

U navedenom Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljeni su podatci o 8 usporednih nekretnina (sve poljoprivredna zemljišta namjene P2, po spremnosti za gradnju zemljišta kategorije 4.2) od kojih dva u cjenovnom bloku Suhopolje - vrijedno obradivo 3, jedno u cjenovnom bloku Suhopolje - ostalo obradivo tlo i pet zemljišta u cjenovnom bloku Suhopolje - vrijedno obradivo 1. Četiri usporedne nekretnine su u k.o. Borova te po jedna usporedna nekretnina u k.o. Naudovac, Kapan, Gaćište i Pčelić.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina iznosi 9.937,72 m^2 (u intervalu od 402 m^2 do 35.817,00 m^2) jedna usporedna nekretnina do 1.000,00 m^2, četiri usporedne nekretnine od 1.000,00 do 5.000,00 m^2, jedna usporedna nekretnina od 5.000,00 m^2 do 10.000,00 m^2 i po jedna veće ploštine od 20.000,00 m^2 odnosno 30.000,00 m^2.

Prosječna (međuvremenski izjednačena) jedinična cijena svih osam usporednih nekretnina iznosi 1,04 €/m^2 (u intervalu od 0,92 €/m^2 do 1,19 €/m^2) od kojih tri od 0,92 €/m^2 do 0,99 €/m^2, dvije od 1,00 €/m^2 do 1,10 €/m^2 i tri od 1,10 €/m^2 do 1,19 €/m^2.

Kupoprodaja predmetnih nekretnina realizirane su u razdoblju od 08. 03. 2023. do 29. 01. 2026. godine (od kojih četiri u 2023., tri u 2024. i jedna u 2026. godini).

ZAKLJUČAK: u grubom čišćenju izvatka (uz zadane parametre nekretnine velikih površina) za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 1, 2 i 4.

REPUBLIKA HRVATSKA - VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 75060

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	26,364,48	61/5	2417	300,301,302	1895	4476/1,4478/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	NAUDOVAC,NAUDOVAC	SUHOPOLJE	SUHOPOLJSKA BOROVA	SUHOPOLJSKA BOROVA,SUHOPOLJSKA BOROVA	GAČIŠTE	PČELIĆ,PČELIĆ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	35817	80836	402	9738	3626	8395
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		35817	20084	402	9738	3626	4197,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/4	1/1	1/1	1/1	1/2
10	K.Č	KATASTAR	864	61/5	2417	300	1895	4476/1
11	K.O.	KATASTAR	NAUDOVAC	KAPAN	BOROVA	BOROVA	GAČIŠTE	PČELIĆ
12	NAMJENA		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,01	1,00	0,99	1,02	0,97	0,96
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.11.2024	29.01.2026	10.10.2023	08.09.2023	05.12.2023	09.10.2024
18	CJENOVNI BLOK		SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 3	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 5	SUHOPOLJE - OSTALA OBRADIVA TLA
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		, SUHOPOLJE	, SUHOPOLJE
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1858	916
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	BOROVA	SUHOPOLJSKA BOROVA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3262	3563
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3262	2375,33
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	2/3
10	K.Č	KATASTAR	1858	916
11	K.O.	KATASTAR	BOROVA	BOROVA
12	NAMJENA		P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,02	0,84
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		21.11.2024	12.05.2023
18	CJENOVNI BLOK		SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1	SUHOPOLJE - VRIJEDNO OBRADIVO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi STJEPANA RADIĆA , SUHOPOLJE odnosno na k.č. 147 k.o. BUDANICA, VIROVITICA.
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: 364-01/26-01/07

URBROJ: 2189-08/17-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN JEZERČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

VIROVITICA, 13.2.2026.

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 – ražište nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I3 - 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 - jahaći 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 šumske zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – grobje, 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 – uprava, 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) grobje

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	*k.o.*	*k.č. br.*	*Vrsta nekretnine*	*Ukupna površina (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	*Mjera građevinskog korištenja (Ki)*	*Kategorija zemljišta*
1	Naudovac	364	PZ	35.817,00	35.817,00	1,01	11.11.2024.	P2	–	4.2.
2	Kapan	61/5	PZ	80.336,00	20.084,00	1,00	29.01.2026.	P2	–	4.2.
4	Borova	301	PZ	9.738,00	9.738,00	1,02	08.03.2023.	P2	–	4.2.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	17.558,00
Vrsta	PZ, P2
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Suhopolje, Jugovo Polje, ulica Stjepana Radića
Datum vrednovanja	22. 01. 2026.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*k.č.br.*	*k.o.*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupo-prodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja kupoproda-jnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vred-novanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Među-vremenski izjedna-čena cijena (€/m^2)*
1	364	Naudo-vac	35.817,00	1,01	11.11.2024.	265,02	265,02	1,00	1,01
2	61/5	Kapan	20.084,00	1,00	29.01.2026.	265,02	265,02	1,00	1,00
4	301	Borova	9.738,00	1,02	08.03.2023.	265,02	226,49	1,17	1,19

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	17.558,00
Vrsta	PZ, P2
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Suhopolje, Jugovo Polje, ulica Stjepana Radića
Datum vrednovanja	22. 01. 2026.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	*z.k.č. br.*	*k.o.*	*Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)*	*Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)*	*Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 4)*	*Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)*	*Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 11)*	*Utjecaj služnosti puta*			*Utjecaj služnosti vodova*		*Koef. korekcije (Prilog 3)*	*Ukupni koef. za preračun*	*Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena*
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	364	Naudo-vac	1,01	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	1,01
2	61/5	Kapan	1,00	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	1,00
4	301	Borova	1,19	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	1,19

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	17.558,00
Vrsta	PZ, P2
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Suhopolje, Jugovo Polje, ulica Stjepana Radića
Datum vrednovanja	22. 01. 2026.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	*Konačno izjednačena cijena (€/m²)*	*Kupo-prodajna cijena*	*Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstu-panja*	*Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)*	*Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)*
1	1,01	1,01	1,07	0,06	0,0036	zadovoljava	-0,0561	0,00
2	1,00	1,00	1,07	0,07	0,0049	zadovoljava	-0,0654	0,00
4	1,19	1,02	1,07	0,12	0,0144	zadovoljava	+0,1215	+16,66

Prosječna vrijednost iznosi: 1,07 €/m^2

Standardna devijacija (+/-) 0,0873 €/m^2

Dvostruka standardna devijacija 0,1746 €/m^2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

17.558,00 m^2 × 1,07 €/m^2 = 18.787,06 €/m^2

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 3418 k.o. Budanica označene kao z.k.č. br. 147 k.o. Budanica opisane kao Oranica Jugovo Polje površine 17.558,00 m^2 (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u katastarskoj općini k.o. Budanica), koja se u naravi sastoji od zemljišta izvan građevinskog područja (osobito vrijedno obradivo tlo oznake P2) površine 17.558,00 m^2, na lokaciji 33410 Suhopolje,Jugovo Polje, ulica Stjepana Radića preko puta kućnih brojeva 22 i 24.

iznosi 17.558,00 €

(zaokružena vrijednost sukladno Uputi o načinu zaokruživanja
procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/23, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

Prosječna tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu Niboa d.o.o. u stečaju u 1/3 dijela

iznosi 6.270,00 €.

SURADNIK

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno , uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

– Z. k. ul. br. 3418 k.o. Budanica

– Kopija katastarskog plana

– Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
Stanje na dan: 20.01.2026. 07:27

Katastarska općina: 332437, BUDANICA

Broj ZK uloška: 3418

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10882/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	147	4	JUGOVO POLJE	17558	
			ORANICA	17558	
		UKUPNO:		17558	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/3		
BARIĆ BARICA, OIB: 39298832215, STJEPANA RADIĆA 22, JUGOVO POLJE 33410 SUHOPOLJE		
2. Suvlasnički dio: 1/3		
BATURINA IVANA, OIB: 82146509296, VIROVITICA, ERICHA ŠLOMOVIĆA 21		
4. Suvlasnički dio: 1/3		
NIOBA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 29310987260, BUKOVAČKA CESTA 9, 10000 ZAGREB		
4.3	Zaprimljeno 16.12.2025.g. pod brojem Z-10882/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSLOVNI BROJ: ST-1910/2025-31 12.12.2025, nad dužnikom NIOBA d.o.o., OIB: 29310987260 iz Zagreba, Čeminačka ulica 8.	na 4 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
2.1	Zaprimljeno 17.03.2015. broj Z-881/15 Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 18. veljače 2015. godine broj Ovr-85/15-2, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 99.091,97 Kn (slovima: devedesetdevettisućadevedesetjedna i 97/100 kuna), kao i troškova sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 1.000,00 Kn, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u čl. I. Rješenja o osiguranju i to sa mjestom u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka upisane po ovosudnom Rješenju posl.br. Z-533/15, pod C r.br. 1.1, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**		GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 17.03.2015. broj Z-881/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C r.br. 2.1.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 17.03.2015. broj Z-881/15 Zabilježuje se zajednička hipoteka uknjižena u z.k. ul. broj 809 i 1045 k.o. Budanica kao sporednim ulošcima.		
3. Na suvlasnički dio: 4 (1/3)			
3.1	Zaprimljeno 28.10.2024.g. pod brojem Z-8801/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-1257/2024-2 25.10.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 44.413,53 EUR, kao i troškova sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 1.000,00 EUR, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. Rješenja, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	44.413,53 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 4 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 28.10.2024.g. pod brojem Z-8801/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 964 k.o CABUNA		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 28.10.2024.g. pod brojem Z-8801/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.01.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BUDANICA
k.č.br.: 147

Stanje na dan: 20.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 102090	
Datum podnošenja zahtjeva: 22.1.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58, stavak 3, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BUDANICA, VIROVITICA 147
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BUDANICA 147
Grad/Općina:	SUHOPOLJE
Naselje:	JUGOVO POLJE
Ulica/Trg:	STJEPANA RADIĆA
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	22.1.2026.
Dan kakvoće:	22.1.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	17558
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	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	4.2 KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	0
Površina:	17558
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM