

PROCJENA

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

Zagreb, veljača 2026.



IZRADIO



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

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
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 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	1.260,00 €
Legalitet	DA.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.

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

420,00 €

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. 1599 k.o. Cabuna, u naravi predstavlja zemljište namjene P2 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2. kategorije površine 1.197,00 m², 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 sakupljeni 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 predloženi 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 obavljenju 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. Ispunjavam 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 m³ 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

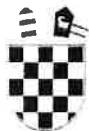
Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

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 N J 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 državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u 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.



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 m² i Livada površine 697 m² 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 m².

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 22. 01. 2026. vještaku su predloženi 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 m² i Oranica površine 697 m² 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 km² i 5.267 stanovnika, a naselje Cabuna ima površinu 16,50 km² 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

1/20/26, 7:26 AM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Državna geodetska uprava



<https://oss.wiredenginez.com>

154

2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



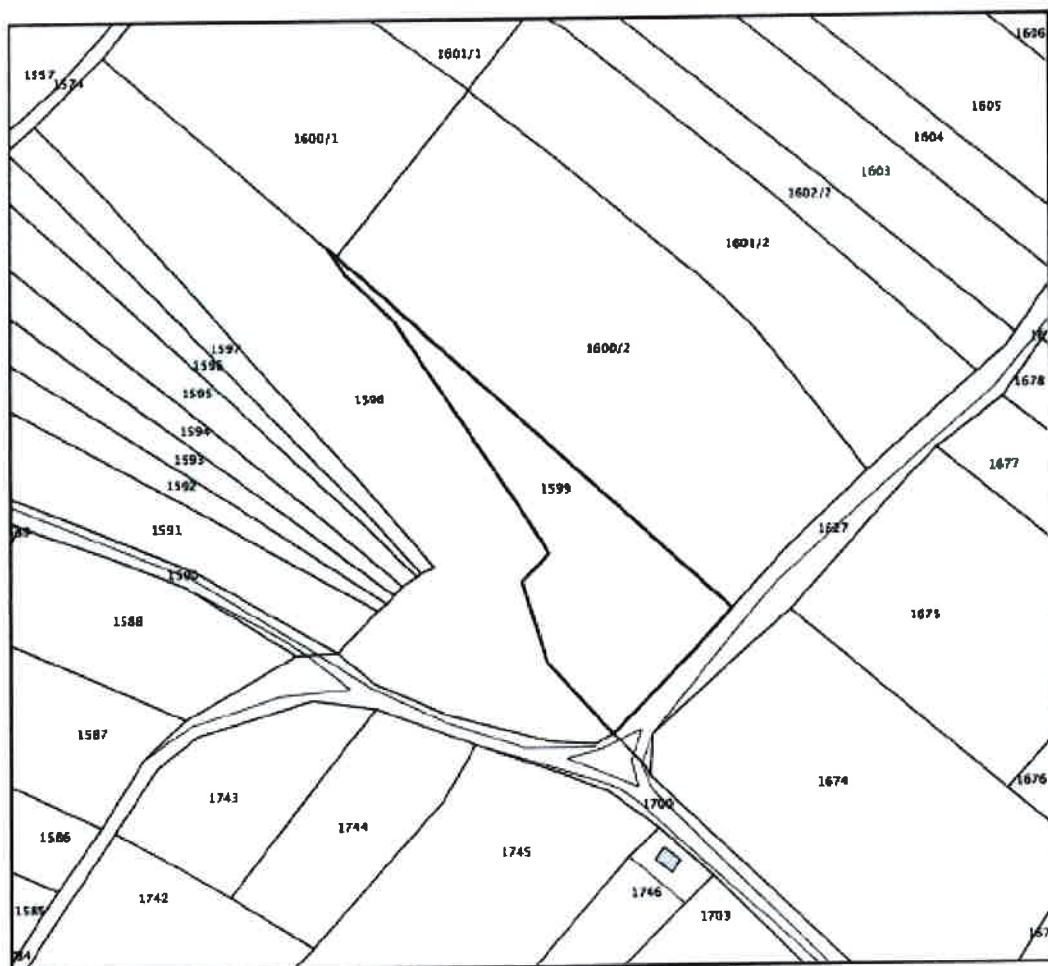
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

Stanje na dan: 20.01.2026.

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

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



2.9. OČEVID

Očevид 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 neasfaltirani 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 sjevero-zapadno 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.

<i>K.o. Cabuna</i>		<i>K.o. Cabuna</i>		
<i>k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>z.k.ul. br.</i>	<i>P (m²)</i>
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 izvataka 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: juzpupvz.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 podaci.
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://juzpupvz.hr/prostorni-planovi-vpz/>) i na ISPU sustavu (<https://ispu.mgipu.hr/#/>).

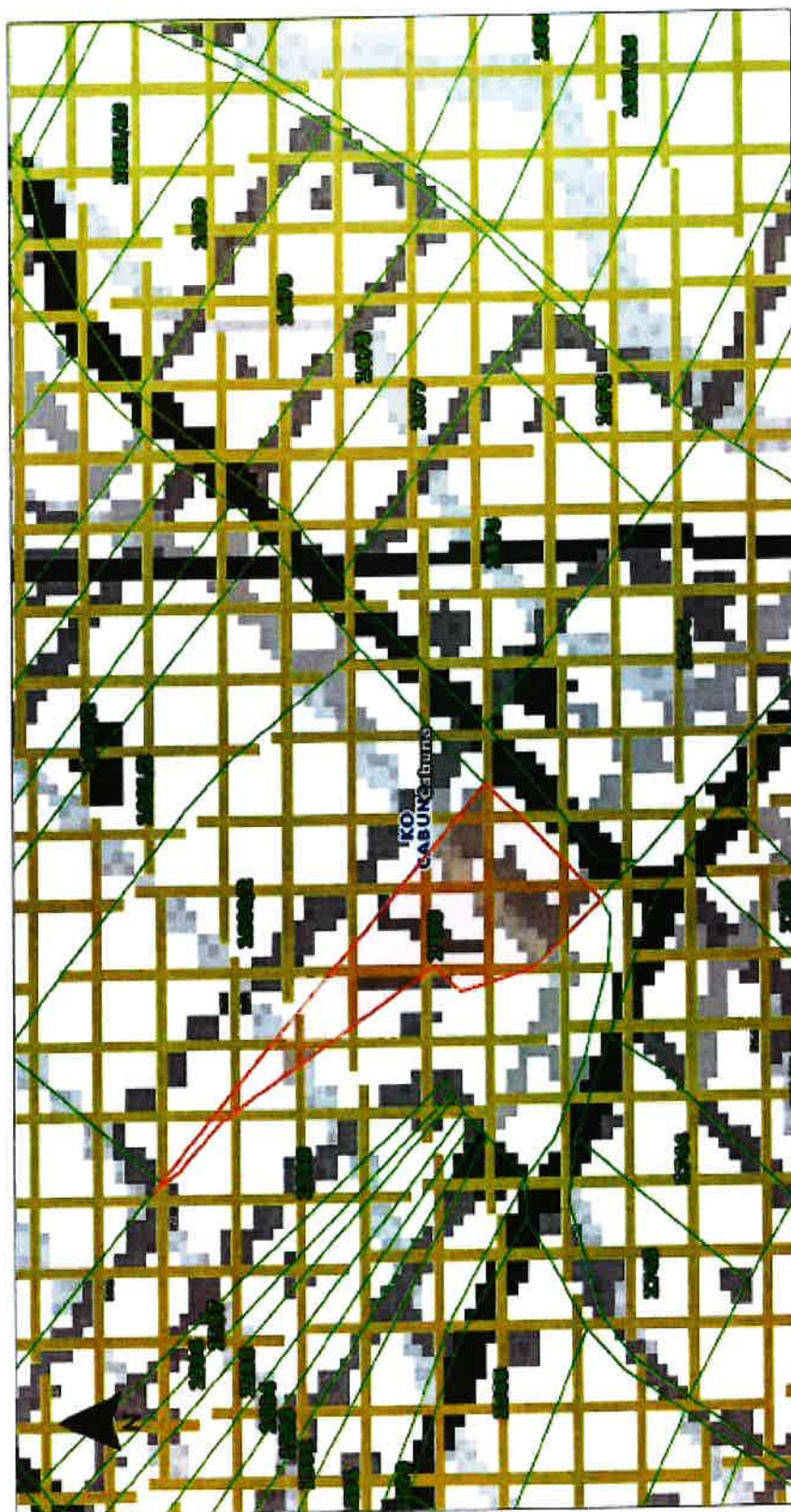
S poštovanjem,

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

Jasna Baranjec-Keserica

Digitally signed by Jasna Baranjec-Keserica
Date: 2026.01.22 13:14:06 +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,
 Prostor/površine za razvoj i uređenje, Katastarske čestice, Katastarske općine, Granice naselja
 Mjerilo: 1:1000
 Datum ispisa: 22.01.2026.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće/platirano

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

	ŽUPANIJSKA GRANICA
	OPĆINSKA GRANICA
	GRANICA NASELJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	IZOBRABENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRADNI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	IZDVOJENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA - POVRŠINE ZA STANOVANJE

IZDVOJENO GRADEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

	GOSPODARSKO - PROIZVODNA NAMJENA - REKLAŽNO ZVORISJE
	GRADJE

POVRŠINE IZVAN NASELJA

	GOSPODARSKA NAMJENA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE BITE - P1
	POVRŠINA ZA SKLOPŠTAVANJE ENERGETSKIH SIROVINA EKSPLOATACIJSKO POLJE
	RUŠOTINE
	POVRŠINE JEDNOLJETA (BETONIRANI)
	VRHODNO OBRADNO TLO
	OSTALA OBRADNA TLA
	ŠUMA (GOSPODARSKA NAMJENA)
	VODNE POVRŠINE
	LUGARICA

PROMET

CESTOVNI PROMET

	DRŽAVNA BRZA CESTA
	ŽUPANIJSKA CESTA
	LOKALNA CESTA
	OSTALE NERAZVRSTANE CESTE
	NERAZVRSTANA CESTA
	MOGLIČI IJI ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTA
	RAŠKRUŽJE CESTA U DVAJE RAZINE
	DENIVEURNI PRIELAZ

ŽELJEZNIČKI PROMET

	ŽELJEZNIČKA PRUGA (1. REDA)
	ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA POSEBAN PROMET
	PUTNIČKI MEĐUGRAĐNI KOLOĐVOR
	STAJALIŠTE
	CESTOVNI PRIELAZ U JEDNOJ RAZINI
	PRIELAZI U DVAJE RAZINE

ZRAČNI PROMET

	LETJELISTE
	VODE
	VODOTOČI (1. REDA)
	KANALI (1. I 2. 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 cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² 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 km ²
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 energetske učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetskej 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 pristupnog 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 Supernova 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.

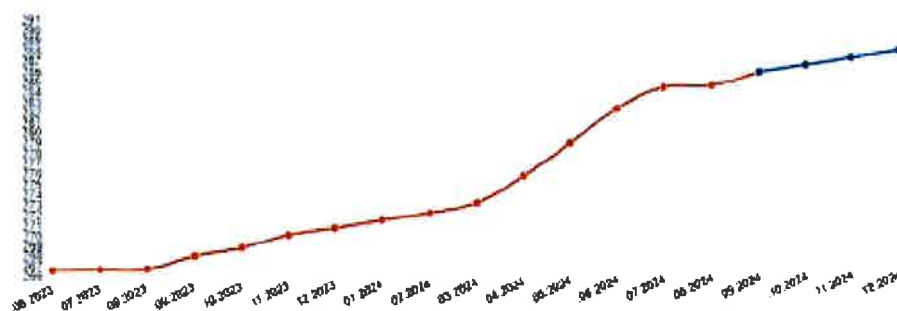
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rastle, 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.

BN Index

BN Index je kompozitni indeks koji prikazuje promjene u cijeni i količini transakcija u prvom polugodištu 2024. godine u odnosu na prvo polugodište 2023. godine. Indeks je izračunat na temelju podataka iz Burze nekretnina i DZS-a.



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

Bazni indeksi, 2016. = 100*

Godina	Tromjesečje	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	136,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,96	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	137,86	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	145,85	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,58	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	158,83	184,39	204,40	168,50	162,89
	4. tr.	188,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	158,03	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	188,95
	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-podravске županije bilo je 769 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta (prosječne površine 8.576,44 m² prosječne jedinične cijene od 0,61 €/m²) od toga u općini Suhopolje bilo je 66 transakcija poljoprivrednog zemljišta prosječne površine 11.484,77 m² prosječne kupoprodajne cijene od 0,92 €/m².



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-podravске županije**

KLASA: 364-01/25-01/33

URBROJ: 2189-08/17-25-1

Virovitica, ožujak 2025. godine

11

1

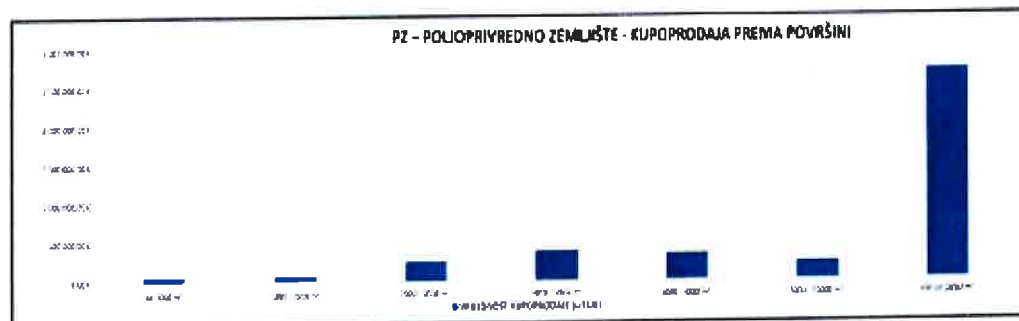
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH 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 NEKRETNOSTI

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (iz ZKUP, (m ²))	KUPOPRODAJA (broj kupop.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - površinski udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	71	53.712,74 €	43.042,36 m ²	1,25 €/m ²
1000 - 2000 m ²	69	64.307,00 €	109.659,67 m ²	0,59 €/m ²
2000 - 4000 m ²	148	745.820,21 €	448.878,05 m ²	0,55 €/m ²
4000 - 6000 m ²	139	382.766,16 €	710.207,39 m ²	0,54 €/m ²
6000 - 8000 m ²	98	541.933,20 €	681.182,88 m ²	0,50 €/m ²
8000 - 10000 m ²	53	221.550,00 €	472.037,27 m ²	0,47 €/m ²
više od 10000 m ²	191	2.708.142,84 €	4.130.265,29 m ²	0,66 €/m ²

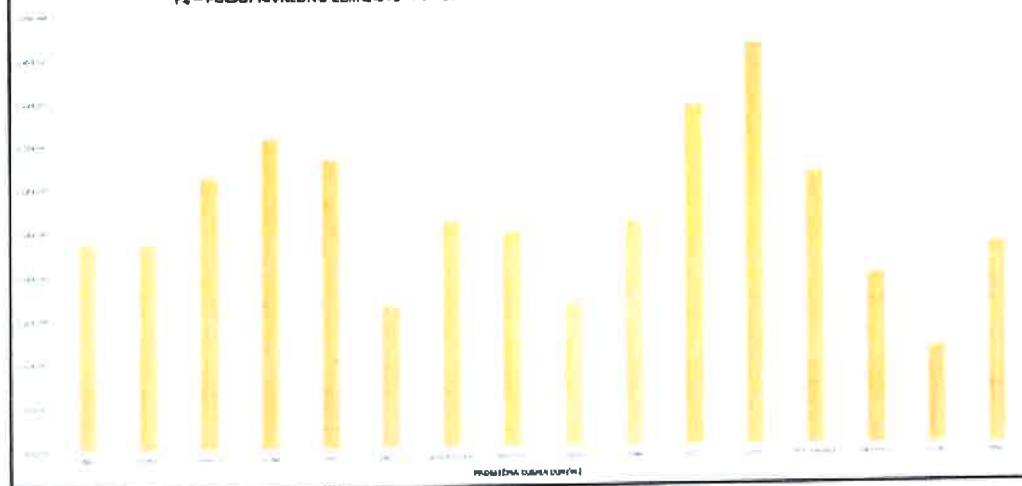
PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



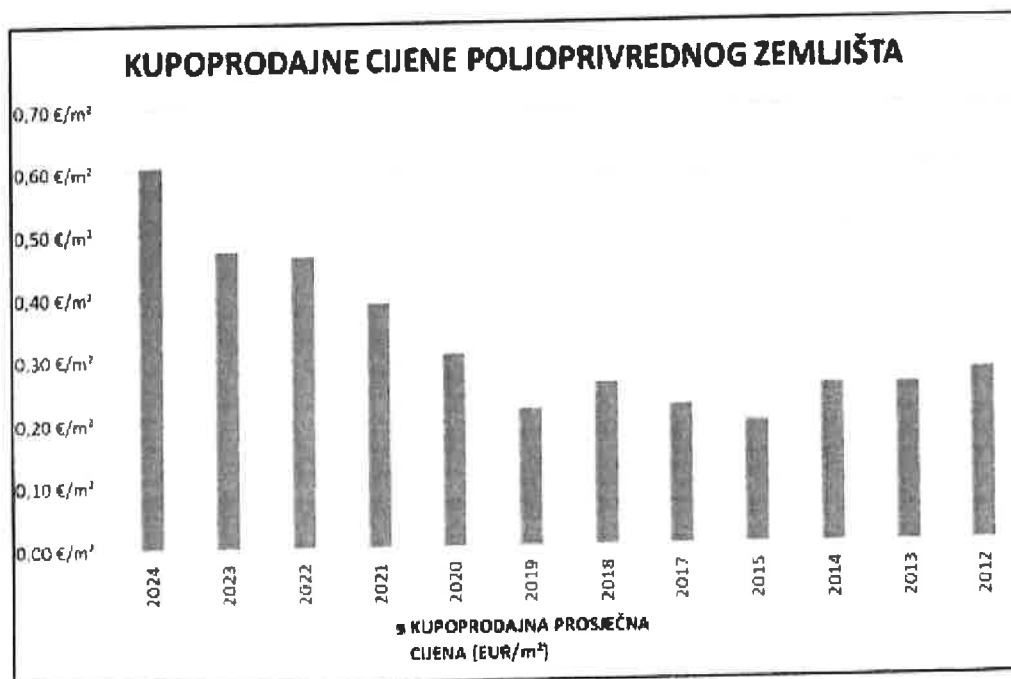
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROJEKCIJA Cijena (EUR/m ²)
CRKAC	13	49.791,00 €	104.528,00 m ²	0,48 €/m ²
ČAČINCI	42	129.332,00 €	273.069,00 m ²	0,47 €/m ²
ČADAVICA	42	175.160,50 €	439.851,92 m ²	0,43 €/m ²
GRADINA	58	495.805,38 €	694.640,34 m ²	0,71 €/m ²
LUKAČ	68	560.149,00 €	541.972,80 m ²	0,66 €/m ²
MIKLEUŠ	14	40.350,00 €	121.937,42 m ²	0,33 €/m ²
NOVA BUKOVICA	20	84.500,00 €	162.016,05 m ²	0,52 €/m ²
ORAHOVICA	52	120.572,30 €	244.035,28 m ²	0,49 €/m ²
PISOMAČA	98	192.637,00 €	573.410,66 m ²	0,34 €/m ²
SLATINA	61	183.520,00 €	353.388,18 m ²	0,52 €/m ²
SOPIJE	45	667.085,23 €	851.573,33 m ²	0,78 €/m ²
SUHOPOLJE	66	700.516,95 €	737.390,30 m ²	0,93 €/m ²
ŠPŠĆE BUKOVICA	123	483.239,37 €	771.487,29 m ²	0,63 €/m ²
VIROVITICA	14	62.350,80 €	138.686,38 m ²	0,39 €/m ²
VOĐIN	37	73.720,00 €	335.345,84 m ²	0,23 €/m ²
ZDENO	24	96.716,33 €	209.251,80 m ²	0,46 €/m ²
UKUPNO OBRADIVNO	769			
UKUPNO U ZRC	768			

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

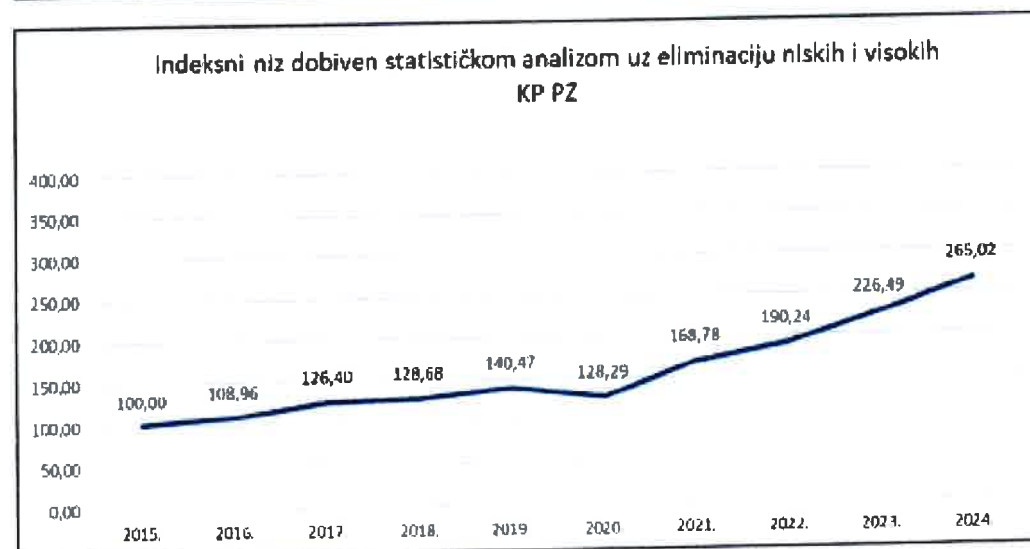
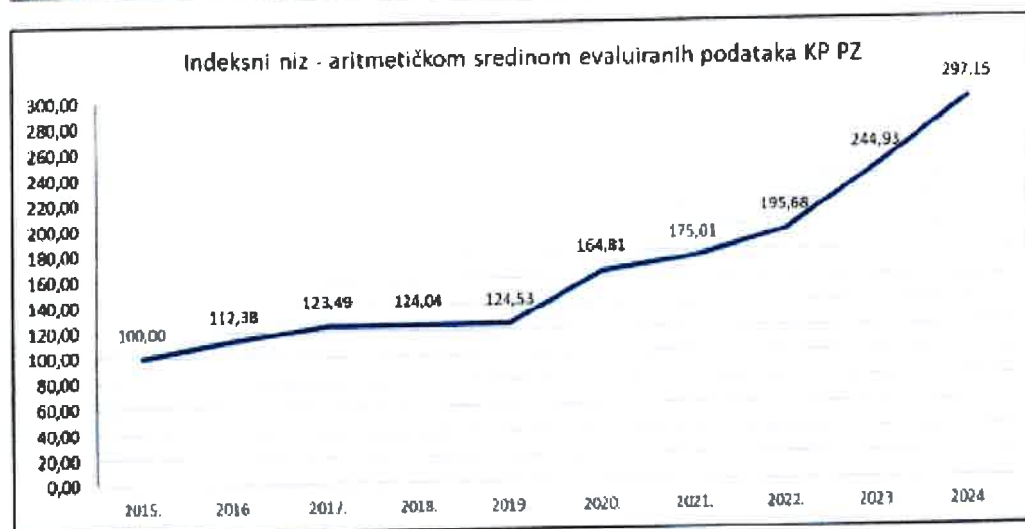


5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,61 €/m ²	+28,45%
2023	0,47 €/m ²	+2,12%
2022	0,46 €/m ²	+19,30%
2021	0,39 €/m ²	+26,46%
2020	0,31 €/m ²	+39,87%
2019	0,22 €/m ²	-15,47%
2018	0,26 €/m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



5.4.3. INDEKSNİ NIZOVİ POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godine	Aritmetička sredina svih podataka		Indeksni niz dobiven statističkom obradom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih (nepotpuni iznosi)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Vrijednost (EUR)	Koef. Vrijednosti	PRMJA	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	0,20	100,00	1291	0,55	121,79	0,19	100,00
2016.	0,22	112,38	1097	0,52	117,08	0,21	108,99
2017.	0,25	123,48	1017	0,50	117,30	0,24	120,49
2018.	0,25	124,04	1007	0,51	113,88	0,25	120,88
2019.	0,25	124,53	908	0,53	118,01	0,27	140,47
2020.	0,33	164,81	925	0,50	121,83	0,26	129,29
2021.	0,35	175,01	925	0,54	117,48	0,33	168,78
2022.	0,39	195,68	903	0,55	123,08	0,37	190,24
2023.	0,49	244,93	639	0,51	113,17	0,44	226,49
2024.	0,59	297,15	585	0,51	109,58	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 m² (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 m²).

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, Gačište i Pčelić.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina iznosi 9.937,72 m² (u intervalu od 402 m² do 35.817,00 m²) jedna usporedna nekretnina do 1.000,00 m², četiri usporedne nekretnine od 1.000,00 do 5.000,00 m², jedna usporedna nekretnina od 5.000,00 m² do 10.000,00 m² i po jedna veće ploštine od 20.000,00 m² odnosno 30.000,00 m².

Prosječna (međuvremenski izjednačena) jedinična cijena svih osam usporednih nekretnina iznosi 1,04 €/m² (u intervalu od 0,92 €/m² do 1,19 €/m²) od kojih tri od 0,92 €/m² do 0,99 €/m², dvije od 1,00 €/m² do 1,10 €/m² i tri od 1,10 €/m² do 1,19 €/m².

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 m² do 4.000,00 m²) za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 4, 5, 7 i 8.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražitelj/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID izvatka: 75059

1	B.S.R. POSREDOVANJE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		01	02	03	04	05	06
3	AGENCIJA		SUB-POSRE	SUB-POSRE	SUB-POSRE	SUB-POSRE	SUB-POSRE	SUB-POSRE
4	VRSTA NEKRETNOSTI		P1	P2	P3	P4	P5	P6
5	K.C.	ZEMLJIŠTA I ZGRADNE POSREDOVANJE	200,301,383	20,304,48	81,3	241,7	1895	4476/3,4478/1
6	K.O.		SUB-POSREDOVANJE BOROVNA, SUB-POSREDOVANJE BOROVNA, SUB-POSREDOVANJE BOROVNA	NAJEDNOVAČNO POSREDOVANJE	SUB-POSREDOVANJE	SUB-POSREDOVANJE BOROVNA	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
7	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		2034	2034	2034	2034	2034	2034
8	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		2034	2034	2034	2034	2034	2034
9	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		2034	2034	2034	2034	2034	2034
10	K.C.	POSREDOVANJE	200	204	81,3	241,7	1895	4476/3
11	K.O.		BOROVNA	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	BOROVNA	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
12	POSREDOVANJE		P2	P2	P3	P2	P3	P2
13	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE						
15		POSREDOVANJE						
16	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		28.03.2023	12.11.2024	29.03.2016	18.10.2020	05.12.2023	09.10.2024
19	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		SUB-POSREDOVANJE POSREDOVANJE	SUB-POSREDOVANJE POSREDOVANJE	SUB-POSREDOVANJE POSREDOVANJE	SUB-POSREDOVANJE POSREDOVANJE	SUB-POSREDOVANJE POSREDOVANJE	SUB-POSREDOVANJE POSREDOVANJE
20	POSREDOVANJE POSREDOVANJE		POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE

1	ČÍSLO HEHEMTNÉ	1	2
2	VRSTA UGOVORA	BP	BP
3	ADRESA	SU+OPOLJE	SU+OPOLJE
4	VRSTA HEHEMTNÉ	PZ	PZ
5	K.Č.	1858	918
6	K.O.	BOHOVA	SU+OPOLJE BOHOVA
7	POVRŠKA ZE ZKAL. (m²)	2062	2582
8	POVRŠKA U PROJEKTU (m²)	2082	2573,39
9	SUMARNO UVEDENÉ HODN. U PROJEKTU	2/1	2/3
10	K.Č.	1858	916
11	K.O.	BOHOVA	BOHOVA
12	KATEGORIA	PZ	PZ
13	KATEGORIA ZEMISKA	4.2 KATEGORIA	4.2 KATEGORIA
14	KOEFICIENT SKLONOSTI	0,11	0,11
15	POVRŠKA PO m² POVRŠKA (m²/m²)	0,59	0,64
16	POVRŠKA KAPLATI POV	NE	NE
17	POVRŠKA KAPLATI POV	NE	NE
18	STAVBA PRÁVNÍKA PRÁVNÍKA	21.11.2004	22.09.2023
19	STAVBA PRÁVNÍKA PRÁVNÍKA	SU+OPOLJE A RUDNO CIBLINO 1	SU+OPOLJE A RUDNO CIBLINO 1
20	STAVBA PRÁVNÍKA PRÁVNÍKA	PROJEKTNA STAVBA	PROJEKTNA STAVBA

Swaki Zahejev, Izvadač i Obavljaost iz eNekretnina pohranjuje se za potreba eventualne rekonstrukcije predmeta.

VIROMITICA 13.2.2026.

NAMENNA GP, IZGRADENO - građevinsko područje - Igrađeni do, GP, NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni do, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretilosti Igrađena, I2 - gospodarska namjena - pretilosti naselja, I3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijski polje), I4 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, I5 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne voda, I6 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, II - površine upisane u katastar, K - poljivna namjena, K1 - poljivna namjena - pretilosti vukova, K2 - poljivna namjena - pretilosti travnjaka, K3 - poljivna namjena - komunalna servisa, T - uporišne površine turističkih namjena, T1 - uporišne površine turističkih namjena - hoteli, T2 - uporišne površine turističkih namjena - turističko naselje, T3 - uporišne površine turističkih namjena - kampi, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igrališta (PP1, PP2, PP3, PP4, PP5, PP6, PP7, PP8, PP9, PP10, PP11, PP12, PP13, PP14, PP15, PP16, PP17, PP18, PP19, PP20, PP21, PP22, PP23, PP24, PP25, PP26, PP27, PP28, PP29, PP30, PP31, PP32, PP33, PP34, PP35, PP36, PP37, PP38, PP39, PP40, PP41, PP42, PP43, PP44, PP45, PP46, PP47, PP48, PP49, PP50, PP51, PP52, PP53, PP54, PP55, PP56, PP57, PP58, PP59, PP60, PP61, PP62, PP63, PP64, PP65, PP66, PP67, PP68, PP69, PP70, PP71, PP72, PP73, PP74, PP75, PP76, PP77, PP78, PP79, PP80, PP81, PP82, PP83, PP84, PP85, PP86, PP87, PP88, PP89, PP90, PP91, PP92, PP93, PP94, PP95, PP96, PP97, PP98, PP99, PP100, PP101, PP102, PP103, PP104, PP105, PP106, PP107, PP108, PP109, PP110, PP111, PP112, PP113, PP114, PP115, PP116, PP117, PP118, PP119, PP120, PP121, PP122, PP123, PP124, PP125, PP126, PP127, PP128, PP129, PP130, PP131, PP132, PP133, PP134, PP135, PP136, PP137, PP138, PP139, PP140, PP141, PP142, PP143, PP144, PP145, PP146, PP147, PP148, PP149, PP150, PP151, PP152, PP153, PP154, PP155, PP156, PP157, PP158, PP159, PP160, PP161, PP162, PP163, PP164, PP165, PP166, PP167, PP168, PP169, PP170, PP171, PP172, PP173, PP174, PP175, PP176, PP177, PP178, PP179, PP180, PP181, PP182, PP183, PP184, PP185, PP186, PP187, PP188, PP189, PP190, PP191, PP192, PP193, PP194, PP195, PP196, PP197, PP198, PP199, PP200, PP201, PP202, PP203, PP204, PP205, PP206, PP207, PP208, PP209, PP210, PP211, PP212, PP213, PP214, PP215, PP216, PP217, PP218, PP219, PP220, PP221, PP222, PP223, PP224, PP225, PP226, PP227, PP228, PP229, PP230, PP231, PP232, PP233, PP234, PP235, PP236, PP237, PP238, PP239, PP240, PP241, PP242, PP243, PP244, PP245, PP246, PP247, PP248, PP249, PP250, PP251, PP252, PP253, PP254, PP255, PP256, PP257, PP258, PP259, PP260, PP261, PP262, PP263, PP264, PP265, PP266, PP267, PP268, PP269, PP270, PP271, PP272, PP273, PP274, PP275, PP276, PP277, PP278, PP279, PP280, PP281, PP282, PP283, PP284, PP285, PP286, PP287, PP288, PP289, PP290, PP291, PP292, PP293, PP294, PP295, PP296, PP297, PP298, PP299, PP300, PP301, PP302, PP303, PP304, PP305, PP306, PP307, PP308, PP309, PP310, PP311, PP312, PP313, PP314, PP315, PP316, PP317, PP318, PP319, PP320, PP321, PP322, PP323, PP324, PP325, PP326, PP327, PP328, PP329, PP330, PP331, PP332, PP333, PP334, PP335, PP336, PP337, PP338, PP339, PP340, PP341, PP342, PP343, PP344, PP345, PP346, PP347, PP348, PP349, PP350, PP351, PP352, PP353, PP354, PP355, PP356, PP357, PP358, PP359, PP360, PP361, PP362, PP363, PP364, PP365, PP366, PP367, PP368, PP369, PP370, PP371, PP372, PP373, PP374, PP375, PP376, PP377, PP378, PP379, PP380, PP381, PP382, PP383, PP384, PP385, PP386, PP387, PP388, PP389, PP390, PP391, PP392, PP393, PP394, PP395, PP396, PP397, PP398, PP399, PP400, PP401, PP402, PP403, PP404, PP405, PP406, PP407, PP408, PP409, PP410, PP411, PP412, PP413, PP414, PP415, PP416, PP417, PP418, PP419, PP420, PP421, PP422, PP423, PP424, PP425, PP426, PP427, PP428, PP429, PP430, PP431, PP432, PP433, PP434, PP435, PP436, PP437, PP438, PP439, PP440, PP441, PP442, PP443, PP444, PP445, PP446, PP447, PP448, PP449, PP450, PP451, PP452, PP453, PP454, PP455, PP456, PP457, PP458, PP459, PP460, PP461, PP462, PP463, PP464, PP465, PP466, PP467, PP468, PP469, PP470, PP471, PP472, PP473, PP474, PP475, PP476, PP477, PP478, PP479, PP480, PP481, PP482, PP483, PP484, PP485, PP486, PP487, PP488, PP489, PP490, PP491, PP492, PP493, PP494, PP495, PP496, PP497, PP498, PP499, PP500, PP501, PP502, PP503, PP504, PP505, PP506, PP507, PP508, PP509, PP510, PP511, PP512, PP513, PP514, PP515, PP516, PP517, PP518, PP519, PP520, PP521, PP522, PP523, PP524, PP525, PP526, PP527, PP528, PP529, PP530, PP531, PP532, PP533, PP534, PP535, PP536, PP537, PP538, PP539, PP540, PP541, PP542, PP543, PP544, PP545, PP546, PP547, PP548, PP549, PP550, PP551, PP552, PP553, PP554, PP555, PP556, PP557, PP558, PP559, PP560, PP561, PP562, PP563, PP564, PP565, PP566, PP567, PP568, PP569, PP570, PP571, PP572, PP573, PP574, PP575, PP576, PP577, PP578, PP579, PP580, PP581, PP582, PP583, PP584, PP585, PP586, PP587, PP588, PP589, PP590, PP591, PP592, PP593, PP594, PP595, PP596, PP597, PP598, PP599, PP600, PP601, PP602, PP603, PP604, PP605, PP606, PP607, PP608, PP609, PP610, PP611, PP612, PP613, PP614, PP615, PP616, PP617, PP618, PP619, PP620, PP621, PP622, PP623, PP624, PP625, PP626, PP627, PP628, PP629, PP630, PP631, PP632, PP633, PP634, PP635, PP636, PP637, PP638, PP639, PP640, PP641, PP642, PP643, PP644, PP645, PP646, PP647, PP648, PP649, PP650, PP651, PP652, PP653, PP654, PP655, PP656, PP657, PP658, PP659, PP660, PP661, PP662, PP663, PP664, PP665, PP666, PP667, PP668, PP669, PP670, PP671, PP672, PP673, PP674, PP675, PP676, PP677, PP678, PP679, PP680, PP681, PP682, PP683, PP684, PP685, PP686, PP687, PP688, PP689, PP690, PP691, PP692, PP693, PP694, PP695, PP696, PP697, PP698, PP699, PP700, PP701, PP702, PP703, PP704, PP705, PP706, PP707, PP708, PP709, PP710, PP711, PP712, PP713, PP714, PP715, PP716, PP717, PP718, PP719, PP720, PP721, PP722, PP723, PP724, PP725, PP726, PP727, PP728, PP729, PP730, PP731, PP732, PP733, PP734, PP735, PP736, PP737, PP738, PP739, PP740, PP741, PP742, PP743, PP744, PP745, PP746, PP747, PP748, PP749, PP750, PP751, PP752, PP753, PP754, PP755, PP756, PP757, PP758, PP759, PP760, PP761, PP762, PP763, PP764, PP765, PP766, PP767, PP768, PP769, PP

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)

<i>R. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m²)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
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 kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
4	2417	Borova	402	0,99	10.10.2023.	226,49	265,02	1,17	1,16
5	1895	Gačište	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. transakcije	z.k.č. br.	k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna 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	Gačiste	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

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
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 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 0,1159 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 0,2318 €/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$1.197,00 \text{ m}^2 \times 1,05 \text{ €/m}^2 = 1.256,85 \text{ €/m}^2$$

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 m² i Livada površine 697 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u katastarskoj općini k.o. Cabuna, površine 1.197,00 m²), koja se u naravi sastoji od zemljišta izvan građevinskog područja (osobito vrijedno obradivo tlo oznake P2) površine 1.197,00 m², 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).

Procijenjena tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu Nioba d.o.o. u stečaju u 1/3 dijela iznosi:

420,00 €

SURADNIK

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



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.građ

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 uložka: 2258

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja Z-10882/2025

Aktivna 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	RJEKA VINOGRAD LIVADA	1197 600 997	
		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 pobiže opisanim u t. I. Rješenja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 62634238587	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 TRAZBINE		na 2.1

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

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

15.01.2026. 11:03:02

Stranica: 1

Katastarska općina: 332461, CABUNA

Izvadak iz BZP-a

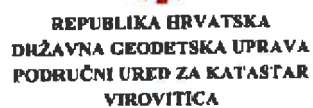
Broj ZK uložka: 2258

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



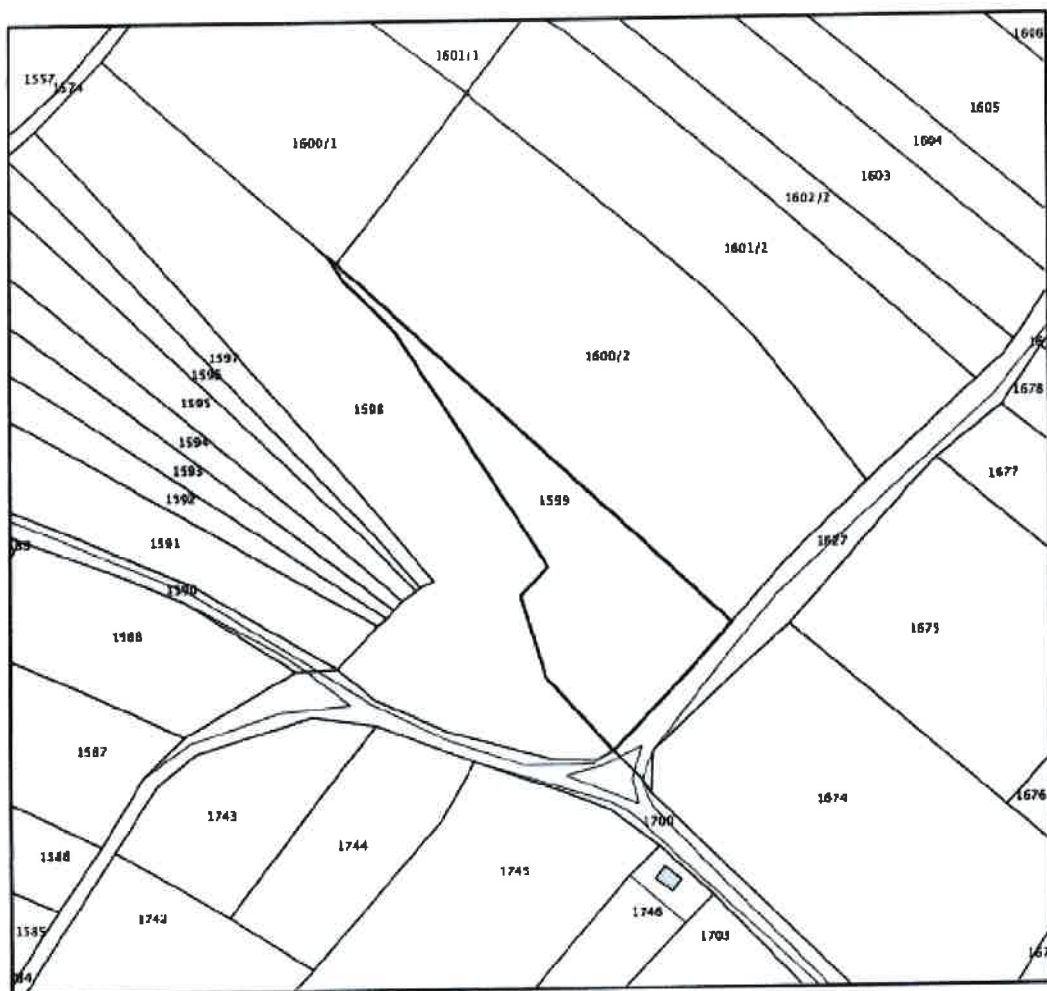
Kontrolni broj: 36628992ed8a652

Skeniranjem QR koda na navedenog na ovom ekranu možete provjeriti točnost podataka. Ako možete vidjeti na navedenoj adresi
www.oss.hr, redovito se provjerava integritet ovog izdanka. U slučaju sumnje u točnost izdanka, možete se obratiti
glavnoj službi ovog dokumenta identičan originalnom izdanku u zgrade općine. Možete se obratiti i na adresu: ul. Brijunske 1, 332461 Cabuna.
Ovajna općina je u skladu s podacima iz ovog dokumenta, prema dodatku u izdanku, izdaje izdanku.



NEŠLUŽBENA KOPIJA
K.O. CABUNA
k.č.br. 1399

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 102089	
Datum podnošenja zahtjeva: 22.1.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
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 NEKRETNOSTI	
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 NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	4.2 KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent 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