

PROCJENA

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

Zagreb, veljača 2026.



mr. MARIO CUTURA 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 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	18.800,00 €
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 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 m², 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 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 predloženi.
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 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 PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuda, 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 Čutura, 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

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u 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, 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 m² 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 m².

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 22. 01. 2026. vještaku su predloženi 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 m², 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 km² i 5.267 stanovnika, a naselje Jugovo Polje ima površinu 5,4 km² i 267 stanovnika. Suhopolje je udaljeno 9,10 km od županijskog središta Virovitice, a Jugovo Polje je udaljeno 6,9 km od općinskog središta Suhopolja.

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

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

1/20/26, 7:36 AM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Državna geodetska uprava



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



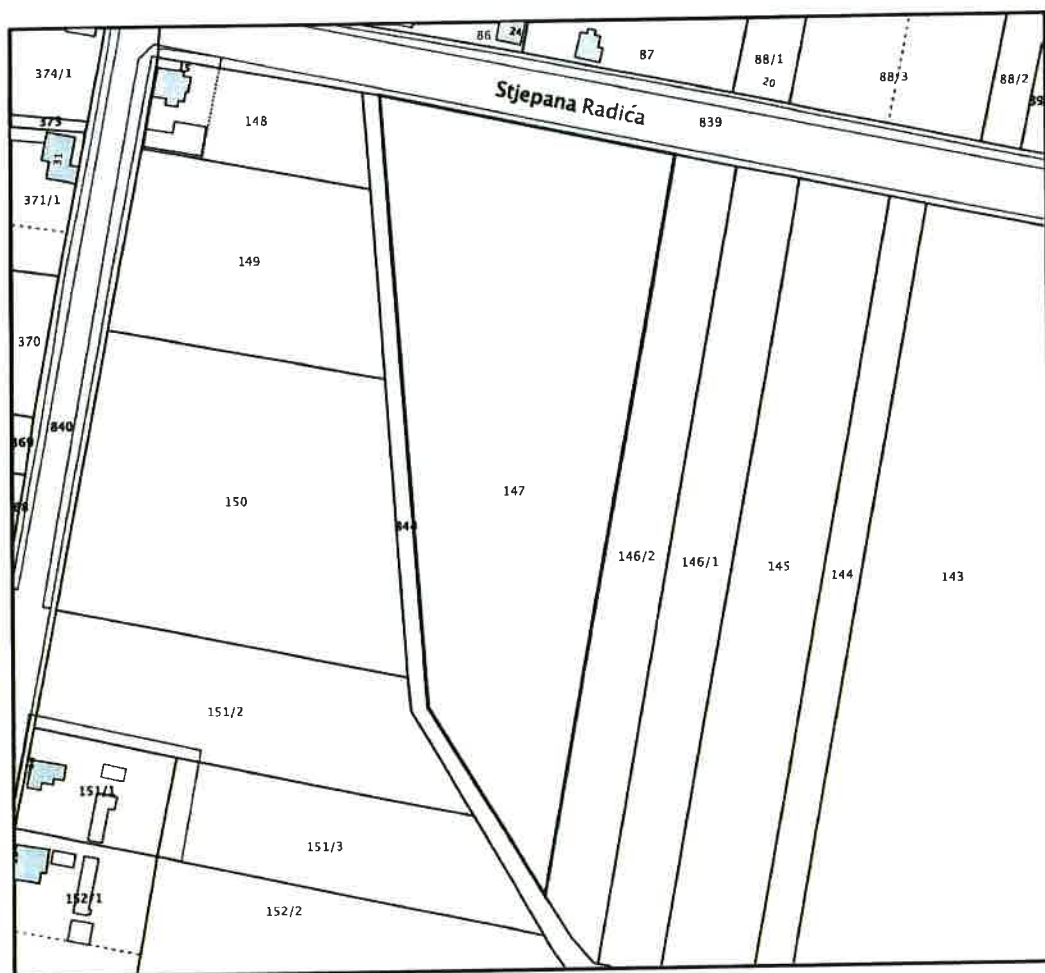
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

Stanje na dan: 20.01.2026.

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



2.9. OČEVID

Očevide 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.

<i>K.o. Budanica</i>		<i>K.o. Budanica</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>
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: 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 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).

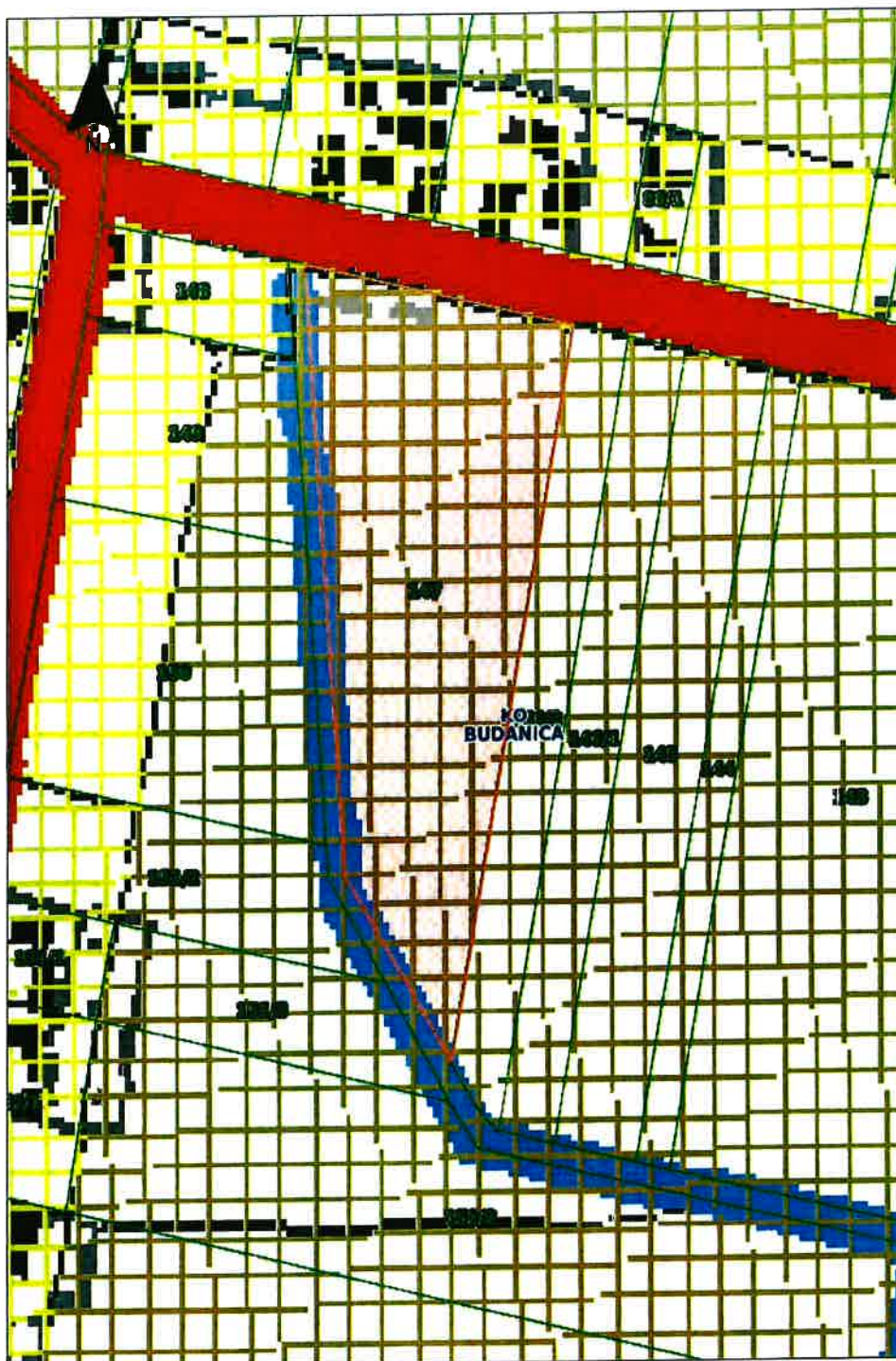
Napomena: Planovi su dostupni na web stranici ZPU VPŽ (<https://juzpupvz.hr/prostorni-planovi-ypz/>) i na ISPU sustavu (<https://ispu.mgipu.hr/#/>).

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

	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
	IZDOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - POVREMENO STANOVANJE

IZDOJENO 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 (fazanarija)
	VRJEDNO 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 KOLODVOR
	STAJALIŠTE
	CESTOVNI PRIJELAZ U JEDNOJ RAZINI
	PRIJELAZI U DVIJE RAZINE

ZRAČNI PROMET

	LETJELIŠTE
--	------------

VODE

	VODOTOCI I. II. REDA
	KANALI III. 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 resoljedi:

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 NEKRETNOSTI

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 **moгуćim** 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 energetske 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 po **kreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri.** Očekuje se izgradnja **otprilike 300.000 m²** **no vog logističkog prostora u sljedeće dvije godine**, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

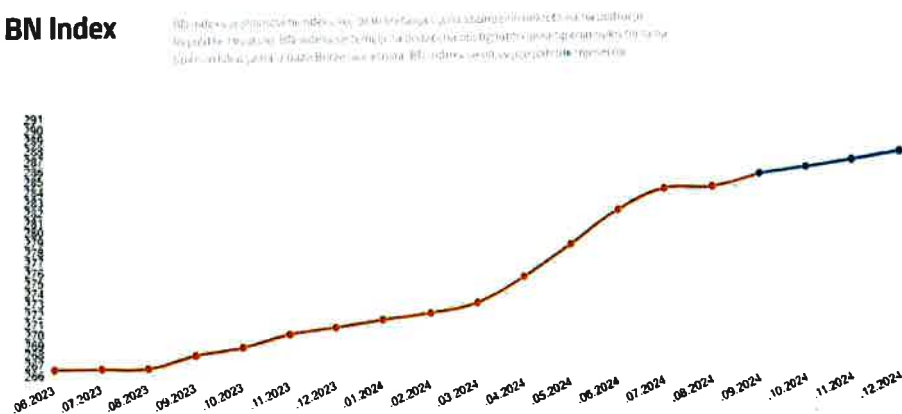
Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

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.

BN Index



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, 2015. = 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	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 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



Izvešće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za
područje Virovitičko-podravске županije

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

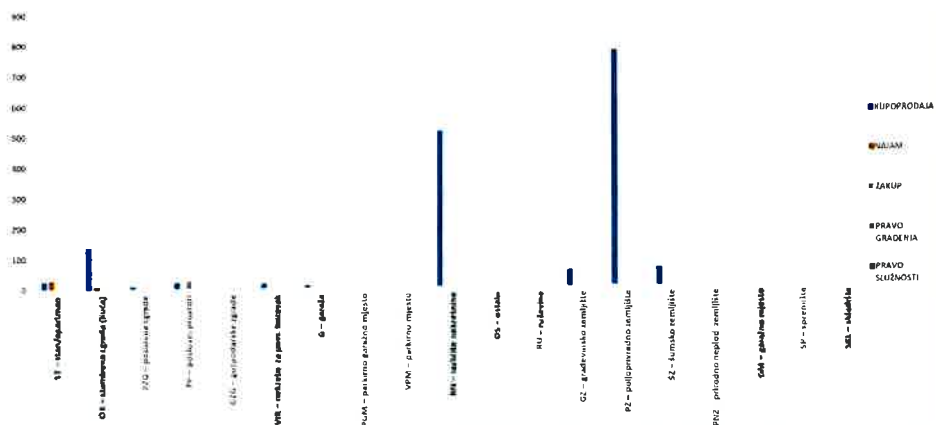
Virovitica, ožujak 2025. godine

4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VISTA NEKRETNOSTI	UKUPNO PRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRABENJA	PRAVO SLUŽBNOSTI	U OBLASTI NA PRETHODNU GODINU (15%)
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%
VUK – nekretn. za posr. 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 – različit nekretnosti	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%
SZ – šumsko zemljište	56	0	0	0	0	-42,86%
PNZ – prirodno neprod. 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 NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



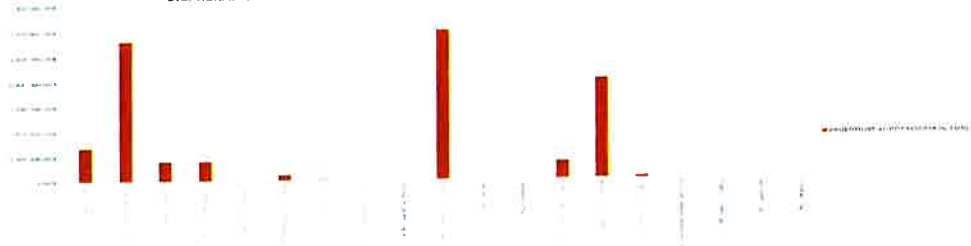
5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

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

VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	22	1.346.380,14 €	1.175,68 m ²	1.145,19 €/m ²	+6,63%
OK – stambena zgrada (kuća)	134	5.596.686,50 €	137.594,68 m ²	40,68 €/m ²	+51,15%
PZG – poslovne zgrade	7	779.100,00 €	5.169,00 m ²	150,73 €/m ²	+124,40%
PP – poslovni prostori	18	801.500,00 €	1.300,06 m ²	616,51 €/m ²	-20,70%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	14	205.750,00 €	27.732,66 m ²	7,42 €/m ²	+0,58%
G – garaža	7	42.522,28 €	127,00 m ²	334,82 €/m ²	+145,02%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnosti	512	5.968.028,18 €	3.642.095,91 m ²	1,64 €/m ²	+43,55%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	51	711.597,16 €	103.777,46 m ²	6,86 €/m ²	+13,50%
PZ – poljoprivredno zemljište	769	4.018.254,95 €	6.595.282,31 m ²	0,61 €/m ²	+28,97%
ŠZ – šumsko zemljište	56	102.200,00 €	338.282,65 m ²	0,30 €/m ²	-1,12%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	1.000,00 €	3.931,16 m ²	0,25 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	1591				
UKUPNO U ZKC:	1591				

Napomena:
 U izvješću se prikazuju nekretnosti koje sadrže oba podatka: "Vrijednost nekretnosti (KN)" i "Površina u prometu (m²)". UKUPNO obrađenih.
 Podaci su prikazani u ZKC prikazujući ukupni broj nekretnosti u ZKC-u prema odabranim kriterijima, navodno o tome da li imaju uplatu oba podatka potrebna za izradu izvješća.
 Ukupna vrijednost transakcija u ZKC-u obrađena je prema funkcijom UKUPNE VRIJEDNOSTI TRANSAKCIJA U ZKC-u prema srednjem iznosu HN-a na dan izrade izvješća.
 Prosječna cijena KN/KN/m² po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/KN i Ukupne površine nekretnosti m².
 Iz izračun prosječne cijene KN/KN/m² po m² za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o "Površini u prometu (m²)" - površina upisana u zemljišni knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE



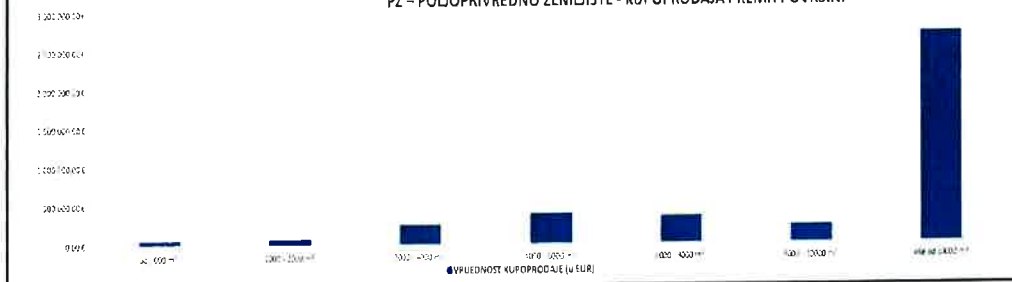
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

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 NEKRETNINE

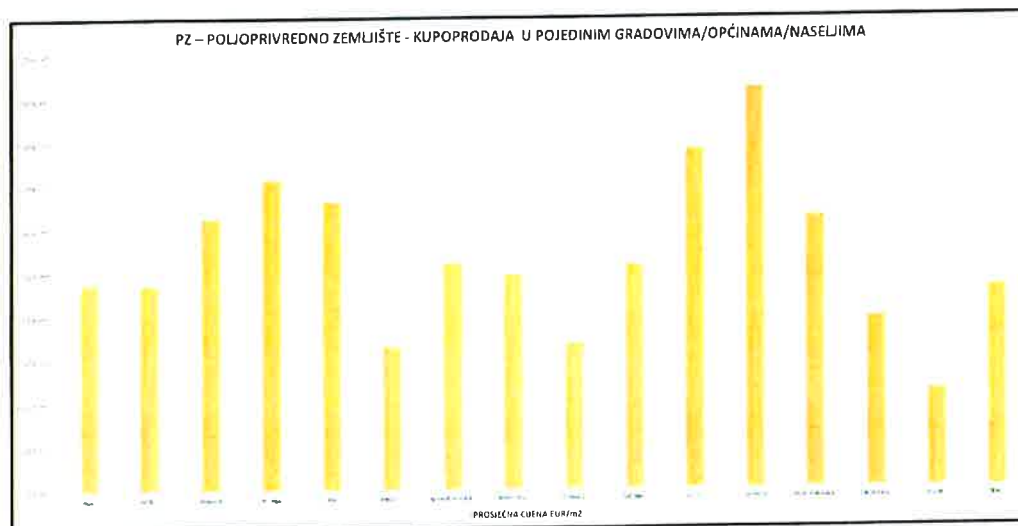
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZKUL. (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - vlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	71	53.732,74 €	43.062,36 m ²	1,25 €/m ²
1000 - 2000 m ²	69	64.307,00 €	109.659,07 m ²	0,59 €/m 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

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

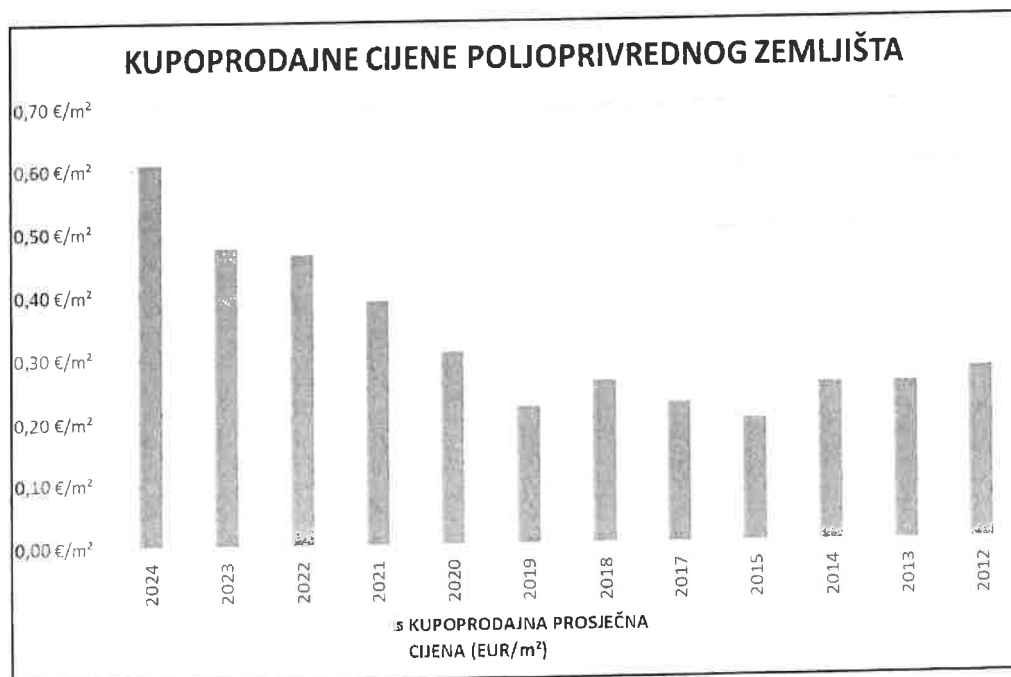


5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
CRNAC	13	49.791,00 €	104.526,00 m ²	0,48 €/m ²
ČAČINCI	42	129.332,00 €	273.069,00 m ²	0,47 €/m ²
ČAĐAVICA	42	275.160,50 €	439.851,92 m ²	0,63 €/m ²
GRADINA	58	496.605,36 €	694.640,35 m ²	0,71 €/m ²
LUKAČ	68	360.149,00 €	541.972,00 m ²	0,66 €/m ²
MIKLEUŠ	16	40.350,00 €	121.933,42 m ²	0,33 €/m ²
NOVA BUKOVICA	20	84.500,00 €	162.016,05 m ²	0,52 €/m ²
ORAHOVICA	52	120.572,20 €	244.035,29 m ²	0,49 €/m ²
PITOMAČA	88	192.637,00 €	573.410,66 m ²	0,34 €/m ²
SLATINA	61	183.520,00 €	355.588,18 m ²	0,52 €/m ²
SOPJE	45	667.095,25 €	851.573,13 m ²	0,78 €/m ²
SUHOPOLJE	66	700.516,95 €	757.995,20 m ²	0,92 €/m ²
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	123	483.239,37 €	771.487,29 m ²	0,63 €/m ²
VIROVITICA	14	62.350,00 €	158.686,38 m ²	0,39 €/m ²
VOĆIN	37	75.720,00 €	335.245,94 m ²	0,23 €/m ²
ZDENCI	24	96.716,32 €	209.251,50 m ²	0,46 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	769			
UKUPNO U ZK:	769			



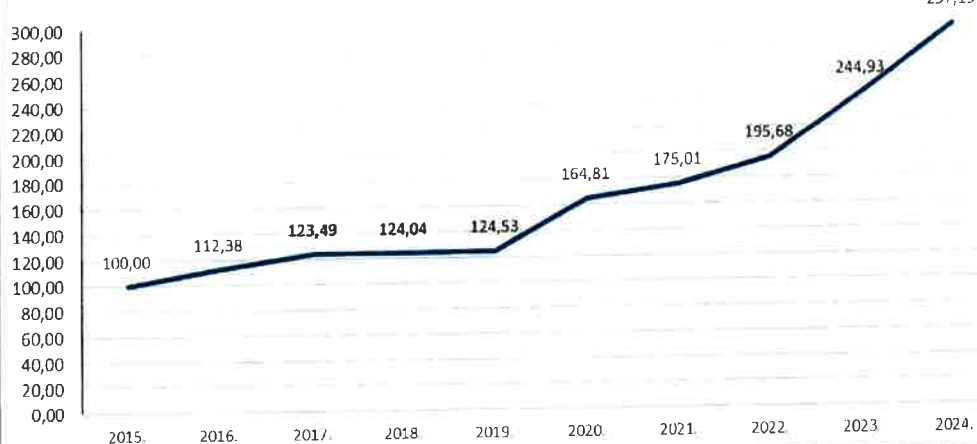
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	0,61 €/m ²	+28,45%
2023	0,47 €/m ²	+2,12%
2022	0,46 €/m ²	+19,30%
2021	0,39 €/m ²	+26,46%
2020	0,31 €/m ²	+39,87%
2019	0,22 €/m ²	-15,47%
2018	0,26 €/m 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%



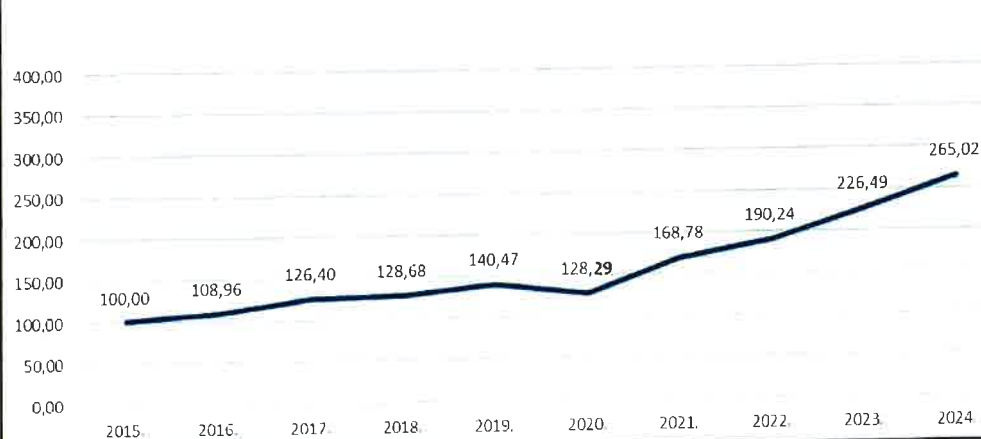
5.4.3. INDEKSNÍ NIZOVI POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godina	Aritmetička sredina svih podataka		Indeksni niz dobiven statističkom analizom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (prijelaznih godina)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	PM %	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	0,80	121,83	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

Indeksni niz - aritmetičkom sredinom evaluiranih podataka KP PZ



Indeksni niz dobiven statističkom analizom uz eliminaciju niskih i visokih KP PZ



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 m² (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 m²).

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, 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 nekretnine velikih površina) za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 1, 2 i 4.

REPUBLIKA HRVATSKA - VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CUENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zetnařlo/la: MARIO ČTURA (55156050836)

Diavata: 75060

1	REP. NEDOSTATKOV	1	2	3	4	5	6	
2	VEŠTA U BOROVA	OP	OP	OP	OP	OP	OP	
3	ADRESA	SUNOPOLJE	SUNOPOLJE	SUNOPOLJE	SUNOPOLJE	SUNOPOLJE	SUNOPOLJE	
4	VEŠTA NEDOSTATKOV	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	
5	KČ	SUNOPOLJE	28.364,48	63/5	3417	308.301.302	3195	6476/1 6478/1
6	KČ		NAKONOVAC/NA/DOVAC/NA/DOVAC	SUNOPOLJE	SUNOPOLJE BOROVA	SUNOPOLJE BOROVA/SUNOPOLJE BOROVA	GAČISTE	PČILJE/PČILJE
7	POVRŠINA U SKUP. (m²)		55417	66336	402	3758	3626	8335
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	35817	26864	402	3738	3626	4197,50	
9	STANJE I LOKALIZACIJA I LOKALIZACIJA	1/1	1/4	1/1	1/1	1/1	1/2	
10	KČ	SUNOPOLJE	264	63/5	3417	300	1885	6476/1
11	KČ		NAKONOVAC	KAPAN	BOROVA	BOROVA	GAČISTE	PČILJE
12	POSREDOVANJE	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	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	KČ						
		KČ						
15	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	1,01	1,06	0,99	1,02	0,97	0,96	
16	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	11.11.2026	30.04.2026	10.10.2023	08.05.2023	05.12.2023	09.10.2026	
18	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	SUNOPOLJE - VRIJEDNO OBRADNO 1	SUNOPOLJE - VRIJEDNO OBRADNO 1	SUNOPOLJE - VRIJEDNO OBRADNO 1	SUNOPOLJE - VRIJEDNO OBRADNO 1	SUNOPOLJE - VRIJEDNO OBRADNO 1	SUNOPOLJE - VRIJEDNO OBRADNO 1	
19	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	POSREDOVANJE I POSREDOVANJE	

1	ROZ. PRIZEMNOST	7	8
2	VEŠTBA UGOVORA	10	10
3	ADRESA	, SANKOPLJE	, SANKOPLJE
4	VRSTA PRIZEMNOSTI	PZ	PZ
5	K.C.	1234	1234
6	K.O.	BORDICA	SANKOPLJSKA BORDICA
7	POVRŠINA ZEM. (m²)	1243	1243
8	POVRŠINA (P PRIZEMNOSTI (m²)	1243	2773,33
9	OPISANJE VINO KOJE JE U PROMETU	1/1	2/1
10	K.C.	1234	1234
11	K.O.	BORDICA	BORDICA
12	KLASIFIKACIJA	PZ	PZ
13	KATEGORIJA KVALITETA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	POVRŠINA PRIZEMNOSTI	1243	1243
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,12	0,14
16	POGLAVJE MAPA POV	NE	NE
17	UKLJUČEN POV	NE	NE
18	DATUM ISPLATA URADNOGA	14.11.2024	12.12.2023
19	CRVENI BLOK	SANKOPLJE VIŠE (DIO OBJAVLJIVU)	SANKOPLJE - VRHODNO OBJAVLJIVO 1
20	STROŠCI POSREDOVANJA	POSREDOVANJE EKVALIZACIJA	POSREDOVANJE EKVALIZACIJA

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)	Kupo-prodajna 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 kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	364	Naudovac	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. 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			Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)			
1	364	Naudovac	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

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvadratna 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>
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 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 0,0873 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 0,1746 €/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$17.558,00 \text{ m}^2 \times 1,07 \text{ €/m}^2 = 18.787,06 \text{ €/m}^2$$

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. 3418 k.o. Budanica označene kao z.k.č. br. 147 k.o. Budanica opisane kao Oranica Jugovo Polje površine 17.558,00 m² (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 m², 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 neovieno, 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. 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 uložka: 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 ORANICA	17558 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)		GLAVNI ULOŽAK
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 zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 99.091,97 Kn (slovima: devedesetdevetisućadevedesetjedna i 97/100 kuna), kao i troškova sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 1.000,00 Kn, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobiže 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 FINACIJA, OIB: 52634238587		
2.2	Zaprimljeno 17.03.2015. broj Z-881/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C r.br. 2.1.		

Isplis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

20.01.2026. 07:30:59

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 17.03.2015. broj Z-881/15 Zabilježu 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.



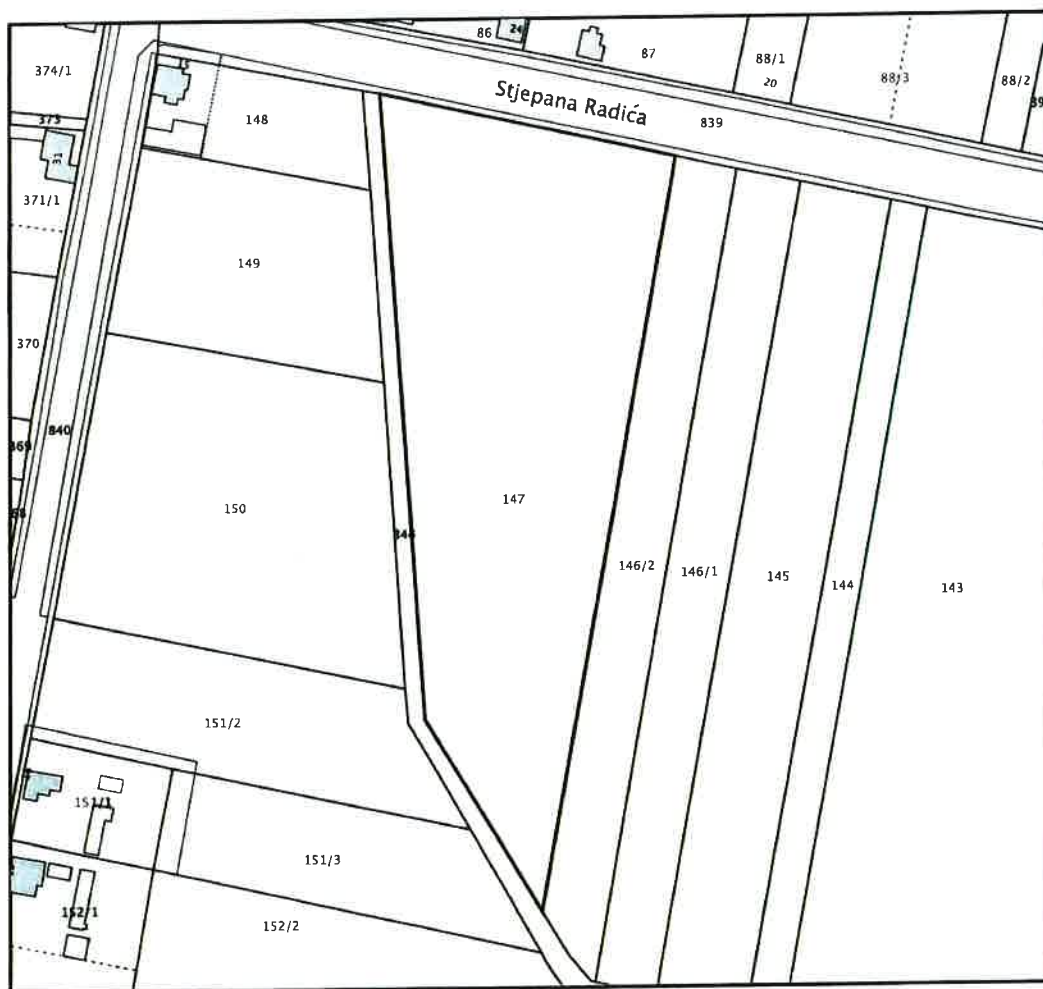
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

Stanje na dan: 20.01.2026.

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 102090	
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)	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 dodatka kućnom broju:	
Brojčani dodatka kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	22.1.2026.
Dan kakvoće:	22.1.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
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 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/koefficient 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