

NARUČITELJ: Stečajna masa iza PRVE OBRTNE ŠTEDNO – KREDITNE
ZADRUGE "u stečaju", Josipa Jelačića 12, Bjelovar,
OIB: 86753869028

PREDMET: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina na k.č.br. 417/2,
zk.ul.br. 4415; k.č.br. 414/2 i 416/2, zk.ul.br. 4411 i k.č.br. 415/2,
zk.ul.br. 4412, k.o. Lozan

BROJ ELABORATA: 27-06/2026

NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



TRŽIŠNA VRIJEDNOST nekretnina na k.č.br. 417/2 i zemljišta na k.č.br. 414/2, 416/2 i 415/2, k.o. Lozan: 74.837,00 €

Bjelovar, lipanj 2026.

Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
Senka Katičić, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ

- 1. Imenovanje sudskog vještaka i procjenitelja**
- 2. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature**
- 3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka na osnovici za vrednovanje**
 - 3.1. Zadatak vještaka s danom vrednovanja i danom kakvoće
 - 3.2. Opis procjenjivane nekretnine
 - 3.3. Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, te adrese i drugih prostornih podataka na osnovici za vrednovanje
- 4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama**
- 5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**
- 6. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**
- 7. Obrazloženje za odabir metode**
- 8. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku**
 - 8.1. Međuvremensko izjednačenje
 - 8.2. Interkvalitativno izjednačenje
- 9. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neobičnih okolnosti**
- 10. Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina**
- 11. Prilozi**

1. Imenovanje sudskog vještaka i procjenitelja



Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-404/2022-12
Bjelovar, 9. svibnja 2025.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda, Goranu Milakoviću odlučujući o zahtjevu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom Senke Katičić iz Bjelovara, Ivana Meštrovića 35, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22., 60/22., 16/23., 155/23. i 36/24.) i čl. 10. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ 38/14., 123/15., 29/16. i 61/19.), donosi

RJEŠENJE

Senka Katičić, mag. ing. aedif., rođena 14. listopada 1989. u Bjelovaru, Republika Hrvatska iz Bjelovara, Ivana Meštrovića 35, OIB: 50132262648, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

1. Senka Katičić, mag. ing. aedif. iz Bjelovara, Ivana Meštrovića 35 podnijela je ovome sudu zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. U postupku imenovanja utvrđeno je:

- da je podnositeljica zahtjeva državljanka RH, što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završila na Građevinskom fakultetu u Zagrebu, sveučilišni diplomski studij Građevinarstva, smjer Organizacija građenja i stekla akademski naziv magistra inženjerka građevinarstva, da ima radnog iskustva u struci više od 8 godina kako je propisano odredbom čl. 2. st. 1. toč 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima obzirom na stečenu stručnu spremu,
- da je položila ispit znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog naziva pred Povjerenstvom za provjeru znanja, što je vidljivo iz zapisnika od 25. svibnja 2023.,
- da je uspješno završila stručnu obuku, a što je utvrđeno na temelju izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja od 21. siječnja 2025. i
- da za nju ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno na temelju izvotka Odjela za kaznenu evidenciju pri Ministarstvu pravosuđa i uprave.

3. S obzirom da podnositeljica zahtjeva ispunjava sve uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom, to je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda
Goran Milaković



PRAVNA POUKA

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pisanim putem u dva istovjetna primjerka putem Županijskog suda u Bjelovaru, ureda predsjednika suda.

O tome obavijest:

1. Senka Katičić
2. Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
3. Županijski sudovi-svi
4. Općinski sud u Bjelovaru
5. Općinski sud u Virovitici

Broj zapisa: **9-30877-1876d**

Kontrolni broj: **06973-a979a-4385a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Bjelovaru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 73/20, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 94/17, 52/25)
- Zakon o provedbi Opću uredbu o zaštiti podataka (NN 42/18)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 106/25)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 127/24)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (15/19)
- Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina – Hrvatska komora arhitekata

Prostorni planovi:

- Prostorni plan uređenja Općine Špišić Bukovica (Službeni vjesnik Općine Špišić Bukovica broj 2/04, 2/09, 5/14, 8/18, 3/19 – pročišćeni tekst, 4/21 i 2/24) – V. izmjene i dopune

3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka na osnovici za vrednovanje

3.1. Zadatak vještaka s danom vrednovanja i danom kakvoće

Stečajna masa iza PRVE OBRTNE ŠTEDNO – KREDITNE ZADRUGE "u stečaju" dala je kao zadatak vještaku utvrditi vrijednost nekrenina na k.č.br. 414/2, 415/2, 416/2 i 417/2, k.o. Lozan, upisane u zekmljišnoknjižni uložak broj 4415, 4411 i 4412, k.o. Lozan. Prema geodetskoj izmjeri površina k.č.br. 417/2 je 1.311,83 m², k.č.br. 416/2 je 524,00 m², k.č.br. 415/2 je 1.775,30 m² i k.č.br. 414/2 je 4.074,67 m². Čestica k.č.br. 417/2 se u potpunosti nalazi u građevinskom području dok su ostale čestice izvan građevinskog područja.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće: 27. lipanj 2026.

Dan vrednovanja: 27. lipanj 2026.

3.2. Opis procjenjivane nekretnine

Uviđajem na licu mjesta utvrdila sam kako se na predmetnoj čestici k.č.br. 417/2, k.o. Lozan, zk.ul.br. 4415 nalazi stambena zgrada, gospodarska zgrada te pomoćna zgrada. Na uviđaju nije predočena nikakva građevinska ili uporabna dozvola, odnosno bilo kakav akt iz kojeg je moguće iščitati legalnost građevina. Prema izjavi korisnika objekta stambena zgrada je građena 1972. godine, gospodarska zgrada 1980. godine, a pomoćna zgrada je novije gradnje iz 1990.-ih godina. Na portalu ISPU Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine je vidljivo da postoji nekakvo Rješenje o izvedenom stanju za navedene objekte, no nije u potpunosti jasno za koje sve objekte.

Stambena zgrada ima etažnost podrum, prizemlje i potkrovlje, dok su gospodarska i pomoćna zgrada etažnosti prizemlja. Visina stehe stambene zgrade je od 4,00 m do 4,14 m, a visina sljemena od 6,41 m do 6,51 m. Visina stehe gospodarske zgrade je od 2,80 m

do 3,16 m, a visina sljemena od 4,20 m do 5,00 m. Visina stehe pomoćne zgrade je 2,37 m, a visina sljemena 3,25 m. Navedeni objekti građeni su punom opekom sa monta stropovima i drvenim krovnim konstrukcijama, pokrov crijepom. Na stambenoj zgradi stolarija je izvedena dijelom PVC, a dijelom drvena dok je na gospodarskoj i pomoćnoj zgradi stolarija kombinacija drvene i metalne. Na stambenoj zgradi postoji priključak elektroenergetske mreže i plina s tim da se grijanje vrši kombinacijom plina i peći na ogrjevno drvo. Gospodarska zgrada ima struju. Za opskrbu pitkom vodom se koristi bunar, a za odvodnju otpadnih voda se na čestici nalazi septička jama.

3.3. Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, te adrese i drugih prostornih podataka na osnovici za vrednovanje

KATASTARSKO/ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Katastarska općina:	LOZAN
Zk.č.br.:	417/2
Zk.ul.br.:	4415
Oznaka zemljišta:	BAŠĆA VOĆNJAK KUĆA-DVOR
Suvlasnički dio:	1. Suvlasnički dio 1/6 Prva obrtna štedno kreditna zadruga u stečaju, Lj. Gaja 34, Pitomača 2. Suvlasnički dio: 5/6 Đukuć Đurđica, Ive Marinkovića 103, Lozan, OIB: 73790775632

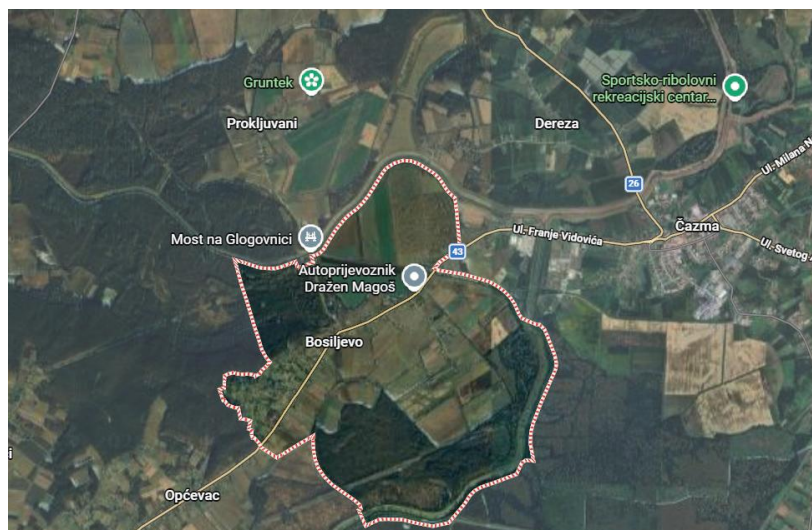
Katastarska općina:	LOZAN
Zk.č.br.:	414/2 416/2
Zk.ul.br.:	4411
Oznaka zemljišta:	BAŠĆA ORANICA BAŠĆA LIVADA
Suvlasnički dio:	1. Suvlasnički dio 2/12 Prva obrtna štedno kreditna zadruga u stečaju,

	Lj. Gaja 34, Pitomača 2. Suvlasnički dio: 5/12 Đukuć Đurđica, Ive Marinkovića 103, Lozan, OIB: 73790775632 3. Suvlasnički dio: 5/12 Đukuć Đurđica, Ive Marinkovića 103, Lozan, OIB: 73790775632
--	---

Katastarska općina:	LOZAN
Zk.č.br.:	415/2
Zk.ul.br.:	4412
Oznaka zemljišta:	BAŠĆA ORANICA
Suvlasnički dio:	1. Suvlasnički dio 2/12 Prva obrtna štedno kreditna zadruga u stečaju, Lj. Gaja 34, Pitomača 2. Suvlasnički dio: 5/12 Neđaković Dražen, Ulica Nazorova cesta 151, Korija, OIB: 69108033376 3. Suvlasnički dio: 5/12 Neđaković Dražen, Ulica Nazorova cesta 151, Korija, OIB: 69108033376

Makro lokacija

Predmetni objekti se nalaze u mjestu Lozan koje se nalazi 12 km sjevero-zapadno od Virovitice.



Mikro lokacija

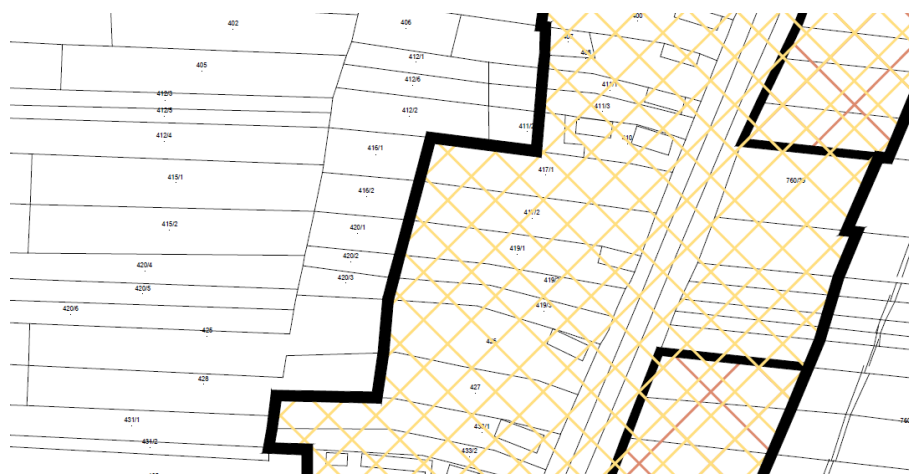


Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

Nakon pregleda dostupne dokumentacije, a prvenstveno izvadak iz zemljišne knjige i kopije katastarskog plana, utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećeg plana:

- Prostorni plan uređenja Općine Špišić Bukovica (Službeni vjesnik Općine Špišić Bukovica broj 2/04, 2/09, 5/14, 8/18, 3/19 – pročišćeni tekst, 4/21 i 2/24) – V. izmjene i dopune

Prema navedenom prostornom planu predmetna zemljišta se nalaze dijelom u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a dijelom izvan građevinskog područja. Način gradnje u izgrađenom dijelu građevinskog područja je mješovita namjena.



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO - uređeno
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA	
	GOSPODARSKA NAMJENA
ZONE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
	MJEŠOVITA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA
OSTALE GRANICE	
	ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE

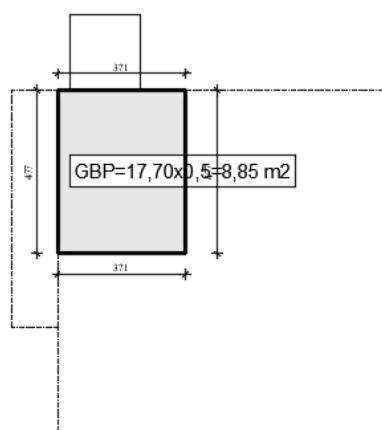
4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

Nakon obilaska predmetnih čestica utvrdila sam kako se u naravi na predmetnim česticama k.č.br. 414/2, 415/2 i 416/2 nalazi obrađena zemlja dijelom s plastenicima, dok se na k.č.br. 417/2 nalazi stambena, gospodarska i pomoćna zgrada.

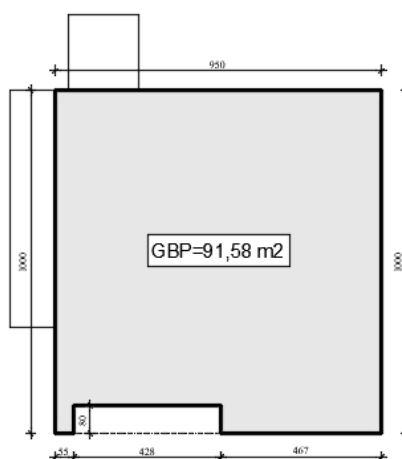
Detalniji opis objekta je obrađen unutar poglavlja 3.2. *Opis procjenjivane nekretnine* dok su fotografije sa uviđaja priložene unutar poglavlja 12. *Prilozi*.

STAMBENA ZGRADA

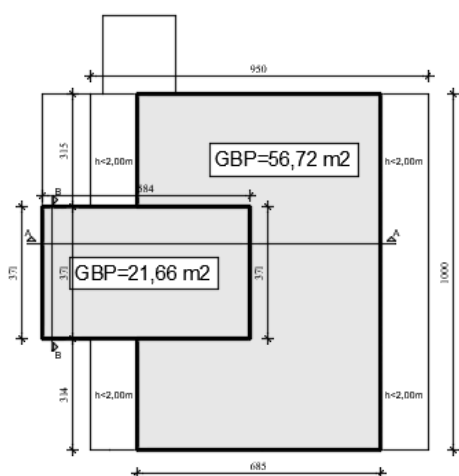
TLOCRT PODRUMA



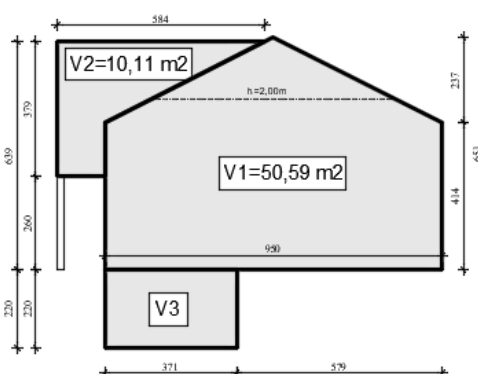
TLOCRT PRIZEMLJA

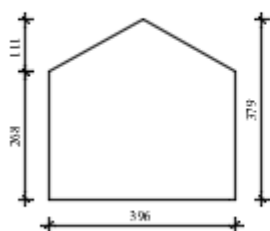


TLOCRT POTKROVLJA



PRESJEK A-A



PRESJEK B-B

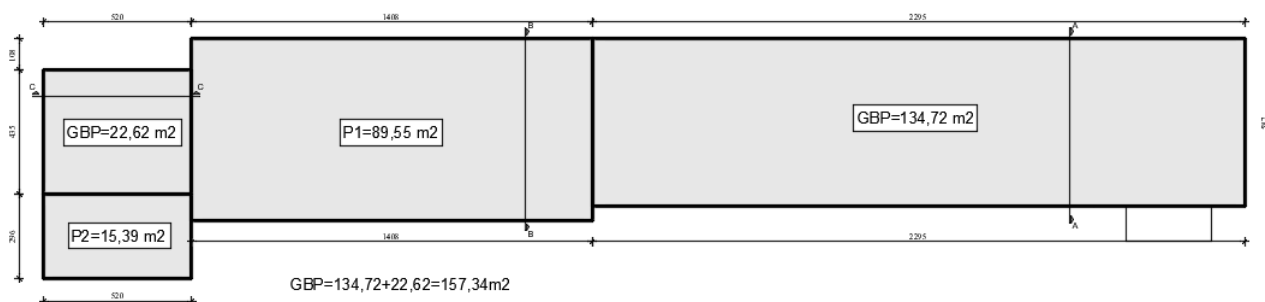
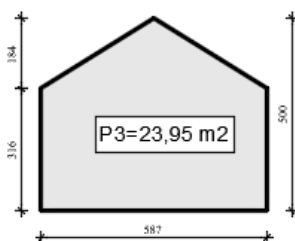
$$V1 = 50,59 \times 10,00 = 505,90 \text{ m}^3$$

$$V2 = 10,11 \times 5,84 = 59,04 \text{ m}^3$$

$$V3 = 17,70 \times 2,20 = 38,94 \text{ m}^3$$

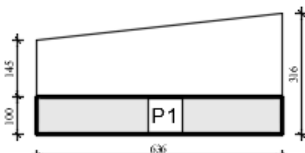
$$V = 505,90 + 59,04 + 38,94 = 603,88 \text{ m}^3$$

$$\text{GBP} = 8,85 + 91,58 + 56,72 + 21,66 = 178,81 \text{ m}^2$$

GOSPODARSKA ZGRADA**TLOCRT PRIZEMLJA****PRESJEK A-A**

$$V1 = 89,55 \times 1,00 = 89,55 \text{ m}^3$$

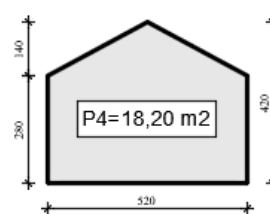
$$V2 = 15,39 \times 1,00 = 15,39 \text{ m}^3$$

PRESJEK B-B

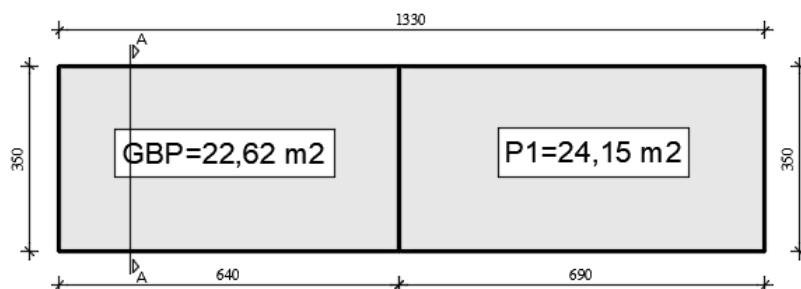
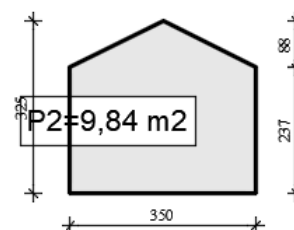
$$V3 = 23,95 \times 22,95 = 549,65 \text{ m}^3$$

$$V4 = 18,20 \times 4,35 = 79,17 \text{ m}^3$$

$$V = 89,55 + 15,39 + 549,65 + 79,17 = 733,76 \text{ m}^3$$

PRESJEK C-C

$$P4 = 18,20 \text{ m}^2$$

POMOĆNA ZGRADA**TLOCRT PRIZEMLJA****PRESJEK A-A**

$$\begin{aligned} \text{GBP} &= 22,62 \text{ m}^2 & V1 &= 24,15 \times 1,00 = 24,15 \text{ m}^3 & V &= 24,15 + 63,98 = 88,13 \text{ m}^3 \\ & & V2 &= 9,84 \times 6,40 = 63,98 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Temeljem narudžbi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine do trenutka dana vrednovanja predmetnih nekretnina izrađeno je sedam Pregleda tržišta nekretnina Republike Hrvatske.

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

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

Građevinsko zemljište

U 2023. godini ostvareno je 23.728 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od skoro 2,0 milijarde eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2023. godini je ostvareno 15,9 posto više kupoprodaja. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta povećala za 36,9 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne

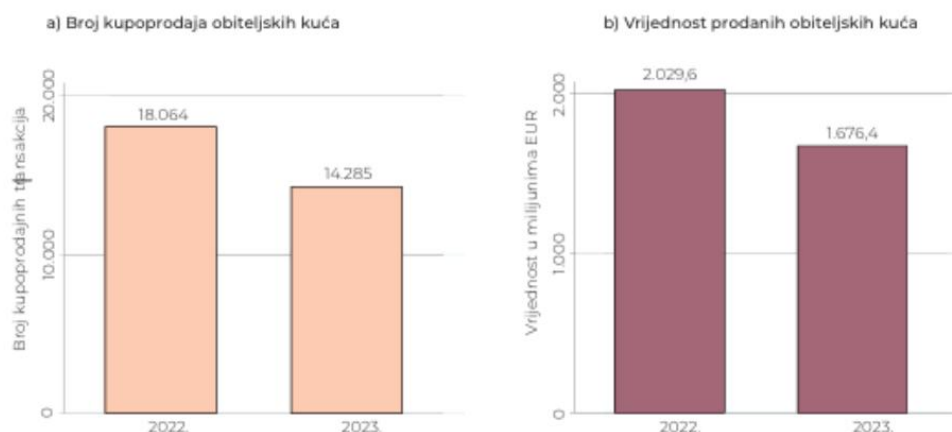
transakcije povećala se sa 71.244 eura po transakciji u 2022. godini na 84.162 eura u 2023. godini. U 2022. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 1,46 milijarde eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 44.207 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 3,46 milijardi eura.

Poljoprivredno zemljište

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 355,7 milijuna eura. U odnosu na 2022. godinu kada je zabilježeno 28.887 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2023. godini se povećao i to za 11,6 posto. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 72,3 posto veća u 2023. nego u prethodnoj godini. U 2022. godini je ukupna vrijednost 28.887 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta iznosila 206,5 milijuna eura. Tijekom 2022. i 2023. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 61.127 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 562,2 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2023. godini iznosila 11.033 eura, dok je u 2022. godini iznosila 7.149 eura.

Obiteljske kuće

U Hrvatskoj je 2023. godine ostvareno 14.285 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.676,4 milijuna eura. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 20,9 posto, a njihova ukupna vrijednost smanjena je za 17,4 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće u 2023. godini iznosila je 117.354 eura, a godinu dana ranije 112.356 eura.



Tablica prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2023. godine. Medijan cijena obiteljskih kuća po m² u eurima u 2023. godini iznosio je 162 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja rast od 28,6 posto. Cijena u 5. percentilu u 2023. godini iznosila je 3 eura po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovako niske cijene zabilježene su u nekoliko kontinentalnih županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Varaždinska, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska i Zagrebačka), povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 75. i 95. percentilu. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 1.725 eura po m² i višoj (Grad Zagreb i obalne županije).

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ² u EUR	3	38	162	531	1.725	28,6%
Veličina u m ²	40	156	459	1.008	4.614	-6,9%
Starost (godine)	6	31	46	56	121	-2,1%

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022 (Ekonomski institut Zagreb i Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine)

6. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Analizom pribavljenih podataka s portala e-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>) odabrala sam ugovore o kupoprodaji građevinskog zemljišta koji pokazuju približno podudarna obilježja sa predmetnom nekretninom, sukladno *članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina*. Podudarna obilježja su lokacije nekretnina u neposrednoj blizini i slična površina, jer ostali podaci nisu dostupni.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

U početnu analizu uzeto je pet građevinskih zemljišta približno slične kvadrature i lokacije kao i zemljište na kojem se nalazi nekretnina koja je predmet procjene. Navedena zemljišta se nalaze u k.o. Lozan, k.o. Špišić Bukovica, k.o. Sedlarica odnosno na mikrolokacijama dovoljno sličnih obilježja. Utvrđeno je da je utjecaj buke neznatan te da je zagađenje zraka nisko.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE										
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina (m ²)	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m ²)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	Lozan	762/10	692,00	5.281,50	21.03.2022.	7,63	132,30	222,40	1,68	12,83
2.	Špišić Bukovica	778/16	895,57	5.000,00	12.08.2024.	5,58	190,00		1,17	6,54
3.	Špišić Bukovica	311	406,00	1.801,00	16.05.2023.	4,44	165,80		1,34	5,95
4.	Špišić Bukovica	389/9	231,00	1.700,00	27.12.2023.	7,36	167,20		1,33	9,79
5.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	03.06.2025.	7,04	213,90		1,04	7,32

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

U početnu analizu uzeto je pet poljoprivrednih zemljišta približno slične kvadrature i lokacije kao i zemljište na kojem se nalazi nekretnina koja je predmet procjene. Navedena zemljišta se nalaze u k.o. Lozan odnosno na mikrolokacijama dovoljno sličnih obilježja. Utvrđeno je da je utjecaj buke neznatan te da je zagađenje zraka nisko.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE										
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina (m ²)	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m ²)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	Lozan	962/39	2885,00	2.000,00	06.02.2026.	0,69	222,40	222,40	1,00	0,69
2.	Lozan	535/2	3747,73	3.000,00	23.10.2025.	0,80	222,40		1,00	0,80
3.	Lozan	962/26	5815,81	4.500,00	27.11.2024.	0,77	189,80		1,17	0,91
4.	Lozan	179/1	3819,66	2.000,00	16.07.2024.	0,52	190,00		1,17	0,61
5.	Lozan	190/1	3708,16	1500,00	23.11.2023.	0,40	167,20		1,33	0,54

7. Obrazloženje za odabir metode

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno *članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina* i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Zakonom i Pravilnikom ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima propisane su metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

- Poredbena metoda
- Prihodovna metoda
- Troškovna metoda

POREDBENA METODA – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U ovom elaboratu za izračun vrijednosti građevinskog zemljišta korištena je poredbena metoda, s čijom se onda cijenom ulazilo u troškovnu metodu za izračun vrijednosti nekretnina na parceli.

Podaci za prilagodbu cijene zemljišta preuzeti su iz Biltena "Indeksi cijena stambenih nekretnina" koje izdaje Državni zavod za statistiku. Podaci o poredbenim zemljištima preuzeti su sa portala "e-Nekretnine".

8. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku

8.1. Međuvremensko izjednačenje

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE										
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina (m ²)	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m ²)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	Lozan	762/10	692,00	5.281,50	21.03.2022.	7,63	132,30	222,40	1,68	12,83
2.	Špišić Bukovica	778/16	895,57	5.000,00	12.08.2024.	5,58	190,00		1,17	6,54
3.	Špišić Bukovica	311	406,00	1.801,00	16.05.2023.	4,44	165,80		1,34	5,95
4.	Špišić Bukovica	389/9	231,00	1.700,00	27.12.2023.	7,36	167,20		1,33	9,79
5.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	03.06.2025.	7,04	213,90		1,04	7,32

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE										
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina (m ²)	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m ²)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	Lozan	962/39	2885,00	2.000,00	06.02.2026.	0,69	222,40	222,40	1,00	0,69
2.	Lozan	535/2	3747,73	3.000,00	23.10.2025.	0,80	222,40		1,00	0,80
3.	Lozan	962/26	5815,81	4.500,00	27.11.2024.	0,77	189,80		1,17	0,91
4.	Lozan	179/1	3819,66	2.000,00	16.07.2024.	0,52	190,00		1,17	0,61
5.	Lozan	190/1	3708,16	1500,00	23.11.2023.	0,40	167,20		1,33	0,54

2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

<https://hnb.hr/statistika/statisticki-podaci>

8.2. Interkvalitativno izjednačenje

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE																				
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m2)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	kat. zemljišta	kor. faktor	služn. puta	kor. faktor	buka	kor. faktor	zrak	kor. faktor	Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Izjednačenje (%)
	Lozan	760/44	568,38								1.									
1.	Lozan	762/10	692,00	5.281,50	21.03.2022.	7,63	132,30	222,40	1,68	12,83	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	12,83	0,00
2.	Špišić Bukovica	778/16	895,57	5.000,00	12.08.2024.	5,58	190,00		1,17	6,54	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	6,54	0,00
3.	Špišić Bukovica	311	406,00	1.801,00	16.05.2023.	4,44	165,80		1,34	5,95	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	5,95	0,00
4.	Špišić Bukovica	389/9	231,00	1.700,00	27.12.2023.	7,36	167,20		1,33	9,79	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	9,79	0,00
5.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	03.06.2025.	7,04	213,90		1,04	7,32	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	7,32	0,00

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE																				
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m2)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	kat. zemljišta	kor. faktor	služn. puta	kor. faktor	buka	kor. faktor	zrak	kor. faktor	Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Izjednačenje (%)
	Lozan	760/44	1457,05								4.									
1.	Lozan	962/39	2885,00	2.000,00	06.02.2026.	0,69	222,40	222,40	1,00	0,69	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,69	0,00
2.	Lozan	535/2	3747,73	3.000,00	23.10.2025.	0,80	222,40		1,00	0,80	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,80	0,00
3.	Lozan	962/26	5815,81	4.500,00	27.11.2024.	0,77	189,80		1,17	0,91	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,91	0,00
4.	Lozan	179/1	3819,66	2.000,00	16.07.2024.	0,52	190,00		1,17	0,61	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,61	0,00
5.	Lozan	190/1	3708,16	1500,00	23.11.2023.	0,40	167,20		1,33	0,54	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,54	0,00

Nema zemljišta čije je izjednačenje veće od 40%. Sva zemljišta ulaze u statističku obradu i isključivanje neobičnih okolnosti.

9. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neobičnih okolnosti

Na temelju statističke obrade dva zemljišta imaju odstupanje više od 30% prosječne cijene zemljišta.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI																					
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m2)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	kat. zemljišta	kor. faktor	služn. puta	kor. faktor	buka	kor. faktor	zrak	kor. faktor	Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje (%)	Isključena zbog odstupanja
	Lozan	760/44	568,38								1.										
1.	Lozan	762/10	692,00	5.281,50	21.03.2022.	7,63	132,30	222,40	1,68	12,83	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	12,83	51,21	DA
2.	Špišić Bukovica	778/16	895,57	5.000,00	12.08.2024.	5,58	190,00		1,17	6,54	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	6,54	-22,98	NE
3.	Špišić Bukovica	311	406,00	1.801,00	16.05.2023.	4,44	165,80		1,34	5,95	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	5,95	-29,87	NE
4.	Špišić Bukovica	389/9	231,00	1.700,00	27.12.2023.	7,36	167,20		1,33	9,79	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	9,79	15,37	NE
5.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	03.06.2025.	7,04	213,90		1,04	7,32	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	7,32	-13,73	NE
																			prosjeck	8,48	

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI																					
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m2)	Bazni indeks na datum ugovora	Bazni indeks na dan	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	kat. zemljišta	kor. faktor	služn. puta	kor. faktor	buka	kor. faktor	zrak	kor. faktor	Interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje (%)	Isključena zbog odstupanja
	Lozan	760/44	1457,05								4.										
1.	Lozan	962/39	2885,00	2.000,00	06.02.2026.	0,69	189,80	222,40	1,17	0,81	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,81	-13,02	NE
2.	Lozan	535/2	3747,73	3.000,00	23.10.2025.	0,80	154,20		1,44	1,15	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	1,15	23,62	NE
3.	Lozan	962/26	5815,81	4.500,00	27.11.2024.	0,77	139,70		1,59	1,23	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	1,23	31,89	DA
4.	Lozan	179/1	3819,66	2.000,00	16.07.2024.	0,52	140,80		1,58	0,83	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,83	-11,44	NE
5.	Lozan	190/1	3708,16	1500,00	23.11.2023.	0,40	139,70		1,59	0,64	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,64	-31,05	DA
																			prosjeck	0,93	

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	<i>6,54 €/m²</i>	<i>5,95 €/m²</i>	<i>9,79 €/m²</i>	<i>7,32 €/m²</i>
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	<i>29,60 €/m² / 4 = 7,40 €/m²</i>			

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	<i>0,81 €/m²</i>	<i>1,15 €/m²</i>	<i>0,83 €/m²</i>
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	<i>2,79 €/m² / 3 = 0,93 €/m²</i>		

k.č.br. 414/2 površine 4.074,67 m² x 0,93 €/m² = 3.789,44 €

k.č.br. 415/2 površine 1.775,30 m² x 0,93 €/m² = 1.651,03 €

k.č.br. 416/2 površine 524,00 m² x 0,93 €/m² = 487,32 €

STAMBENA ZGRADA

Za izračun koeficijenta umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta koristi se FK MATRICA.

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

A	3	ODABRANO: 2,5
B	2	
C	2	

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti								
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročno dana/osigurana na dalji rok		Uporabivost smanjena na ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana na najviše
	Faktor korištenja (FK)								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Prema *NN 106/2025 Podatak o etalonskoj cijeni građenja*, etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 796,34 €/m².

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – STAMBENA ZGRADA		
Građevinska bruto površina–m ²	Jed. cij. ekv. obj. (€/m ²)	Nova gr. vrijednost – €
178,81	796,34	142.393,56
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA		
godina procjene	2026.	
godina izgradnje	1972.	
starost građevine G	54	
održiivi vijek korištenja OVK	100	
preostali vijek korištenja	46	
odabrani faktor korištenja Fk	2,5	
relativna starost (G/OVK)	54%	
OOVK = 50% x OVK	50	
zamjenska starost (OVK – OOVK)	50	
linearni otpis = ((OVK-OOVK)/OVK)	50% (398,17)	

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI						
Građevinska bruto površina –m ²		Sadašnja cijena €/m ²		Sadašnja građevinska vrijednost		
178,81		398,17		71.196,78		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Vrijednost zemljišta	1.311,83			7,40	9.707,54
2	Komunalni doprinos		603,88	0,27		163,05
3	Projektna dokumentacija	178,81			45,00	8.046,45
4	Priključci	Struja (900), voda (700), plin (200)				1.800,00
UKUPNO:						19.717,04
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost građevine (stambena zgrada)					71.196,78	
Zemljište, kom.doprinos i priključci					19.717,04	
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST					90.913,82 €	

Koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti (kpt)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) (dalje u tekstu: *Zakon*) odredbom *članka 21. stavka 1.* propisuje da osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovom Zakonu jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Dok *Zakon* odredbom *članka 21. stavka 2.* propisuje da iznimno od odredbe *članka 21. stavka 1.* ovoga Zakona, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

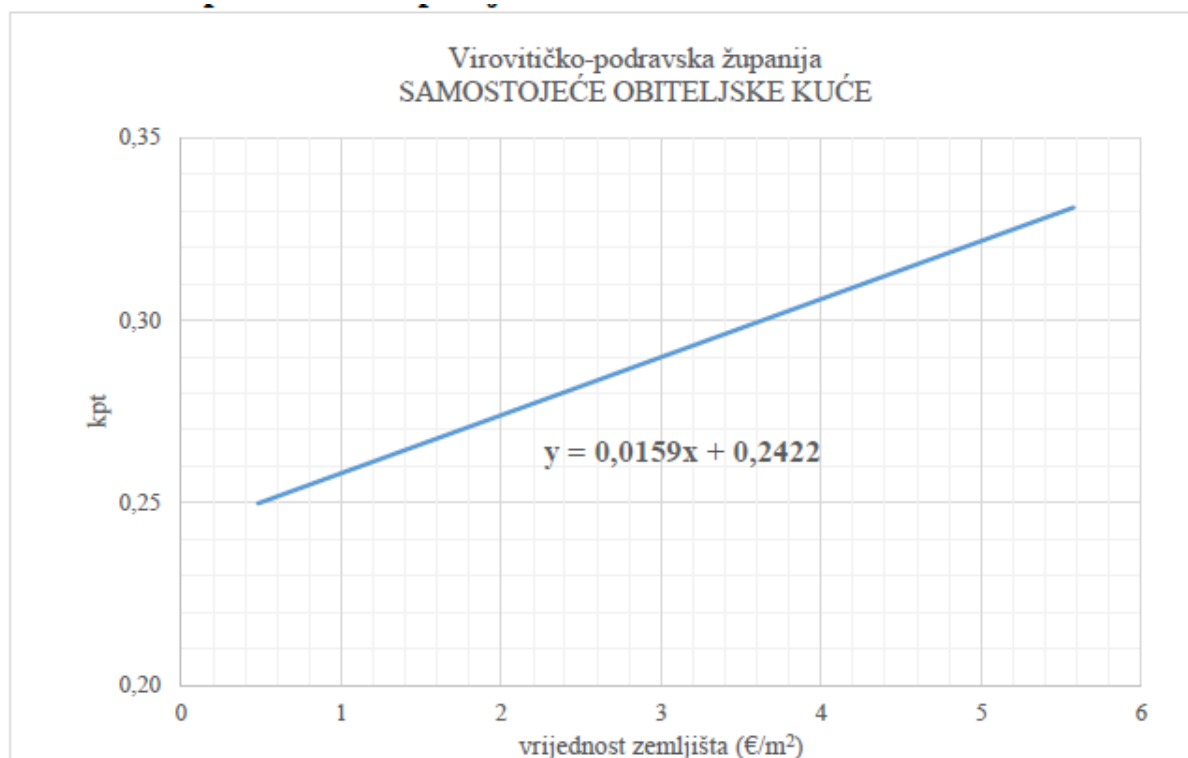
Zakon odredbom *članka 4. stavka 1. točke 16.* propisuje da su koeficijenti za prilagodbu oni koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih

cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Primjena troškovne metode za procjenu vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu bez primjene koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti nije moguća.

Budući da ne postoje lokalni koeficijenti prilagodbe troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: Ministarstvo) je projektom utvrdilo *Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023.* (dalje u tekstu: Početno stanje kpt).

Koristeći podatak o koeficijentu za prilagodbu troškovne vrijednosti iz publikacije *"Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023."* dobiveno je sljedeće:



$$kpt = 0,0159 \times 7,40 + 0,2422 = 0,36$$

Tržišna vrijednost uz prilagodbu troškovne vrijednosti:

$$kpt \times TV = 0,36 \times 90.913,82 \text{ €} = 32.728,98 \text{ €}$$

GOSPODARSKA ZGRADA

Za izračun koeficijenta umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta koristi se FK MATRICA.

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

A	3	ODABRANO: 3
B	3	
C	2	

Prema pokazateljima troškova građenja iz 2025. godine izdanima od Hrvatske komore arhitekata za proračun jedinične cijene ekvivalentnog objekta za industrijske proizvodne objekte (koja iz ponuđenih kategorija najbolje odgovara gospodarskoj zgradi) s obzirom na njihovu konstrukciju možemo uzeti sljedeću vrstu radova s postotkom:

- temeljenje	12,7%
- vanjski zidovi	30,9%
- stropovi	15,1%
- krovovi	8,8%
UKUPNO	67,5%

Prema *NN 106/2025 Podatak o etalonskoj cijeni građenja*, etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 796,34 €/m².

S obzirom na 62,70% potrebnih radova za navedne objekte, dolazimo do iznosa od:

$$796,34 \text{ €/m}^2 \times 67,5\% = \mathbf{537,53 \text{ €/m}^2}$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – GOSPODARSKA ZGRADA						
Građevinska bruto površina–m ²		Jed. cij. ekv. obj. (€/m ²)			Nova gr. vrijednost – €	
157,34		537,53			84.574,97	
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA						
godina procjene				2026.		
godina izgradnje				1980.		
starost građevine G				46		
održivi vijek korištenja OVK				100		
preostali vijek korištenja				54		
odabrani faktor korištenja Fk				3		
relativna starost (G/OVK)				46%		
OOVK = 45 % x OVK				45		
zamjenska starost (OVK – OOVK)				55		
linearni otpis = ((OVK-OOVK)/OVK)				55% (295,64)		
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI						
Građevinska bruto površina –m ²		Sadašnja cijena €/m ²			Sadašnja građevinska vrijednost	
157,34		295,64			46.516,00	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Komunalni doprinos		733,76	0,27		198,12
2	Projektna dokumentacija	157,34			15,00	2.360,10
UKUPNO:						2.558,22
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost građevine (gospodarska zgrada)					46.516,00	
Zemljište, doprinos, projektna dokumentacija					2.558,22	
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST					49.074,22 €	

S obzirom na to da Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine nije propisalo koeficijent prilagodbe za gospodarske zgrade, pri utvrđivanju vrijednosti korištena je iskustvena metoda, temeljana na stručnoj procjeni.

Troškovna vrijednost predmetne gospodarske zgrade korigirana je koeficijentom

0,75 zbog utvrđene smanjene tržišne atraktivnosti ovakve vrste objekta, njihove ograničene funkcionalnosti te niže potražnje na lokalnom tržištu.

Dodatno, nije bilo moguće provesti pouzdanu analizu usporedivih tržišnih transakcija, budući da se u praksi ovakvi objekti najčešće ne prodaju samostalno, već kao dio cjeline zajedno s obiteljskom kućom i pripadajućim zemljištem. Slijedom navedenog, na temelju ranijeg iskustva, procijenila sam da tržišna vrijednost predmetne gospodarske zgrade iznosi približno 60% njezine troškovne vrijednosti.

Tržišna vrijednost uz prilagodbu troškovne vrijednosti:

$$\text{kpt} \times \text{TV} = 0,65 \times 49.074,22 \text{ €} = 31.989,24 \text{ €}$$

POMOĆNA ZGRADA

Za izračun koeficijenta umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta koristi se FK MATRICA.

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno

4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

A	3	ODABRANO: 3
B	3	
C	2	

Prema pokazateljima troškova građenja iz 2025. godine izdanima od Hrvatske komore arhitekata za proračun jedinične cijene ekvivalentnog objekta za industrijske proizvodne objekte (koja iz ponuđenih kategorija najbolje odgovara gospodarskoj zgradi) s obzirom na njihovu konstrukciju možemo uzeti sljedeću vrstu radova s postotkom:

- temeljenje	12,7%
- vanjski zidovi	30,9%
- krovovi	8,8%
UKUPNO	52,4%

Prema *NN 106/2025 Podatak o etalonskoj cijeni građenja*, etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 796,34 €/m².

S obzirom na 62,70% potrebnih radova za navedne objekte, dolazimo do iznosa od:

$$796,34 \text{ €/m}^2 \times 67,5\% = \mathbf{537,53 \text{ €/m}^2}$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – POMOĆNA ZGRADA						
Građevinska bruto površina–m ²		Jed. cij. ekv. obj. (€/m ²)		Nova gr. vrijednost – €		
22,62		537,53		12.158,93		
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA						
godina procjene			2026.			
godina izgradnje			1995.			
starost građevine G			31			
održivi vijek korištenja OVK			100			
preostali vijek korištenja			69			
odabrani faktor korištenja Fk			3			
relativna starost (G/OVK)			31%			
OOVK = 49 % x OVK			49			
zamjenska starost (OVK – OOVK)			51			
linearni otpis = ((OVK-OOVK)/OVK)			51% (274,14)			
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI						
Građevinska bruto površina –m ²		Sadašnja cijena €/m ²		Sadašnja građevinska vrijednost		
22,62		263,39		5.957,88		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Komunalni doprinos		88,13	0,27		23,80
2	Projektna dokumentacija	22,62			15,00	339,30
UKUPNO:						363,10
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost građevine (gospodarska zgrada)					5.957,88	
Zemljište, doprinos, projektna dokumentacija					363,10	
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST					6.320,98 €	

S obzirom na to da Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine nije propisalo koeficijent prilagodbe za gospodarske zgrade, pri utvrđivanju vrijednosti korištena je iskustvena metoda, temeljana na stručnoj procjeni.

Troškovna vrijednost predmetne gospodarske zgrade korigirana je koeficijentom

0,75 zbog utvrđene smanjene tržišne atraktivnosti ovakve vrste objekta, njihove ograničene funkcionalnosti te niže potražnje na lokalnom tržištu.

Dodatno, nije bilo moguće provesti pouzdanu analizu usporedivih tržišnih transakcija, budući da se u praksi ovakvi objekti najčešće ne prodaju samostalno, već kao dio cjeline zajedno s obiteljskom kućom i pripadajućim zamljištem. Slijedom navedenog, na temelju ranijeg iskustva, procijenila sam da tržišna vrijednost predmetne gospodarske zgrade iznosi približno 60% njezine troškovne vrijednosti.

Tržišna vrijednost uz prilagodbu troškovne vrijednosti:

$$\text{kpt} \times \text{TV} = 0,65 \times 6.320,98 \text{ €} = 4.108,64 \text{ €}$$

10. Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina

Obračun važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina - tržišna vrijednost ne uzima u obzir porezne obaveze bilo koje strane.

Nakon analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)* te *Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)*, procijenjena tržišna vrijednost nekretnina izgrađenih na k.č.br. 417/2, zk.ul.br. 4415, k.o. Lozan, građevinske bruto površine stambene zgrade GBP=178,81 m², gospodarske zgrade GBP=157,34 m² i pomoćne zgrade GBP=22,62 m² te procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednih zemljišta na k.č.br. 416/2, zk.ul.br. 4411 u površini 524,00 m², k.č.br. 415/2, zk.ul.br. 4412 u površini 1.775,30 m² i k.č.br. 414/2, zk.ul.br. 4411 u površini 4.074,67 m² iznosi:

STAMBENA ZGRADA	– 32.728,98 €
GOSPODARSKA ZGRADA	– 31.989,24 €
POMOĆNA ZGRADA	– 4.108,64 €
k.č.br. 416/2, k.o. Lozan	– 487,32 €
k.č.br. 415/2, k.o. Lozan	– 1.651,03 €
k.č.br. 414/2, k.o. Lozan	– 3.789,44 €

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja:

(prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od 08.05.2023. MPUGDI, klasa: 364-04/21-01/2, urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31):

STAMBENA ZGRADA	– 32.800,00 €
GOSPODARSKA ZGRADA	– 32.000,00 €
POMOĆNA ZGRADA	– 4.110,00 €
k.č.br. 416/2, k.o. Lozan	– 487,00 €
k.č.br. 415/2, k.o. Lozan	- 1.650,00 €
k.č.br. 414/2, k.o. Lozan	– 3.790,00 €

S obzirom da se procijenjena vrijednost nekretnina odnosi na cijelu nekretninu, a naručitelj u postupku je suvlasnik predmetnih nekretnina u nastavku sam prikazala koliki je suvlasnički dio naručitelja:

k.č.br. 417/2

- ukupan iznos predmetnih nekretnina = 68.910,00 €
- suvlasnički dio: 1/6
- **iznos suvlasničkog dijela:** $97.940,00 \text{ €} / 6 = 11.485,00 \text{ €}$

k.č.br. 416/2

- ukupan iznos zemljišta = 487,00 €
- suvlasnički dio: 2/12
- **iznos suvlasničkog dijela:** $487,00 \text{ €} / 12 = 40,58 \text{ €} \times 2 = 81,16 \text{ €}$

k.č.br. 415/2

- ukupan iznos zemljišta = 1.650,00 €
- suvlasnički dio: 2/12
- **iznos suvlasničkog dijela:** $1.650,00 \text{ €} / 12 = 137,50 \text{ €} \times 2 = 275,00 \text{ €}$

k.č.br. 414/2

- ukupan iznos zemljišta = 3.790,00 €

- suvlasnički dio: 2/12

- **iznos suvlasničkog dijela:** $3.790,00 \text{ €} / 12 = 315,83 \text{ €} \times 2 = \mathbf{631,66 \text{ €}}$

Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. U postupku procjene sudjelovala sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene. Naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine. Podaci koji su mi stavljeni na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije. Navedeni nalaz izradila sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati.

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

11. Prilozi

GRUNTOVNI IZVADAK

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VIROVITICA

Stanje na dan: 28.06.2026. 10:01

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Broj ZK uložka: 4411

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7763/2025

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.	414/2	5	BAŠČA ORANICA	4104 4104	
2.	416/2	5	BAŠČA LIVADA	1298 1298	
		UKUPNO:		5402	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/12	PRVA OBRTNA ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA U STEČAJU, PITOMAČA, LJ. GAJA 34	
2. Suvlasnički dio: 5/12	ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, IVE MARINKOVIĆA 103, LOZAN	
2.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-39/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: P-631/2019-4 02.01.2020	na 2 (2.1)
3. Suvlasnički dio: 5/12	ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, IVE MARINKOVIĆA 103, LOZAN	
3.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-39/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: P-631/2019-4 02.01.2020	na 2 (2.1), 3 (3.1)

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 4411

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (5/12)			
1.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8/2017 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU SLUŽNOSTI 30.12.2016, uknjižba prava osobne služnosti plodouživanja, uporabe i stanovanja za korist: ĐUKIĆ MIRKO, OIB: 72328560535, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103 ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103		vezano uz B 2 (2.1)
2. Na suvlasnički dio: 3 (5/12)			
2.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8/2017 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU SLUŽNOSTI 30.12.2016, uknjižba prava osobne služnosti plodouživanja, uporabe i stanovanja za korist: ĐUKIĆ MIRKO, OIB: 72328560535, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103 ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103		vezano uz B 3 (3.1)
3. Na suvlasnički dio: 2 (5/12)			
3.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: OVR-51/2021-2 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 475.039,00 Kn (slovima: četiristosedamdesetpettisućatridesetdevet kuna), parničnog troška u iznosu od 15.000,00 Kn, kao i sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 5.000,00 Kn, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobiže opisanim u t. I. Rješenja o osiguranju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	475.039,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 2 (2.1)
3.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 354 k.o LOZAN		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 3 (5/12)			
4.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: OVR-51/2021-2 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 475.039,00 Kn (slovima: četiristosedamdesetpettisućatridesetdevet kuna), parničnog troška u iznosu od 15.000,00 Kn, kao i sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 5.000,00 Kn, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobiže opisanim u t. I. Rješenja o osiguranju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	475.039,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 3 (3.1)

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 4411

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 354 k.o LOZAN		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 2 (5/12)			
5.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-5544/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ:OVR-153/2021-2 28.04.2021, ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ:OVR-153/2021-3 28.04.2021		vezano uz B 2 (2.1)
6. Na suvlasnički dio: 3 (5/12)			
6.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-5544/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ:OVR-153/2021-2 28.04.2021, ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ:OVR-153/2021-3 28.04.2021		vezano uz B 3 (3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.06.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 535125/2026



Kontrolni broj: 40610205a7fbc27

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 28.06.2026. 10:01

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Broj ZK uložka: 4412

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11003/2025
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.	415/2	5	BAŠĆA ORANICA	1834 1834	
		UKUPNO:		1834	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/12	PRVA OBRTNA ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA U STEČAJU, PITOMAČA, LJ. GAJA 34	
2. Suvlasnički dio: 5/12	NAĐAKOVIĆ DRAŽEN, OIB: 69108033376, ULICA NAZOROVA CESTA 151, KORIJJA	
3. Suvlasnički dio: 5/12	NAĐAKOVIĆ DRAŽEN, OIB: 69108033376, ULICA NAZOROVA CESTA 151, KORIJJA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (5/12)			
1.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8/2017 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU SLUŽNOSTI 30.12.2016, uknjižba prava osobne služnosti plodouživanja, uporabe i stanovanja za korist: ĐUKIĆ MIRKO, OIB: 72328560535, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103 ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103		vezano uz B 2 (2.1)
2. Na suvlasnički dio: 3 (5/12)			
2.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-8/2017 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU SLUŽNOSTI 30.12.2016, uknjižba prava osobne služnosti plodouživanja, uporabe i stanovanja za korist:		vezano uz B 3 (3.1)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

28.06.2026. 10:01:57

Stranica: 1

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 4412

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103 ĐUKIĆ MIRKO, OIB: 72328560535, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103		
3. Na suvlasnički dio: 2 (5/12)			
3.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: OVR-51/2021-2 25.02.2021., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 475.039,00 Kn (slovima: četiristosedamdesetpettisučatridesetdevet kuna), parničnog troška u iznosu od 15.000,00 Kn, kao i sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 5.000,00 Kn, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobiže opisanim u t. I. Rješenja o osiguranju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	475.039,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 2 (2.1)
3.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 354 k.o LOZAN		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 3 (5/12)			
4.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: OVR-51/2021-2 25.02.2021., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 475.039,00 Kn (slovima: četiristosedamdesetpettisučatridesetdevet kuna), parničnog troška u iznosu od 15.000,00 Kn, kao i sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 5.000,00 Kn, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobiže opisanim u t. I. Rješenja o osiguranju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	475.039,00 KN	Sporedni uložak vezano uz B 3 (3.1)
4.2	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 354 k.o LOZAN		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 2 (5/12)			
5.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-5544/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ: OVR-153/2021-2 28.04.2021., ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ: OVR-153/2021-3 28.04.2021		vezano uz B 2 (2.1)
6. Na suvlasnički dio: 3 (5/12)			

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 4412

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-4336/2024 Prvenstveni red upisa: Z-5544/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ:OVR-153/2021-2 28.04.2021, ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ:OVR-153/2021-3 28.04.2021		vezano uz B 3 (3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.06.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 535126/2026



Kontrolni broj: 40610206eef80fc

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 28.06.2026. 09:59

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Broj ZK uložka: 4415

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-10157/2025
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.	417/2	5	BAŠČA VOČNJAK KUĆA-DVOR	1399 719 680	
			UKUPNO:	1399	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1/6 PRVA OBRTNA ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA U STEČAJU, PITOMAČA, L.J. GAJA 34	
8.	Suvlasnički dio: 5/6 ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, IVE MARINKOVIĆA 103, LOZAN	
8.2	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-8477/2025 Prvenstveni red upisa: Z-39/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: P-831/2019-4 02.01.2020	na 6 (6.1), 7 (7.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.	Na suvlasnički dio: 8 (5/6)		
7.1	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-8477/2025 Prvenstveni red upisa: Z-8/2017 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU SLUŽNOSTI 30.12.2016, uknjižba prava osobne služnosti plodouživanja, uporabe i stanovanja za korist: ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103 ĐUKIĆ MIRKO, OIB: 72328560535, LOZAN, IVE MARINKOVIĆA 103		
8.	Na suvlasnički dio: 8 (5/6)		

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 4415

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-8477/2025 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: OVR-51/2021-2 25.02.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 475.039,00 Kn (slovima: četiristosedamdesetpettisučatridesetdevet kuna), parničnog troška u iznosu od 15.000,00 Kn, kao i sastava prijedloga za osiguranje u iznosu od 5.000,00 Kn, sve zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobiže opisanim u t. I. Rješenja o osiguranju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	475.039,00 KN	Glavni uložak
8.2	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-8477/2025 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. br. 1175, 1179 i 407 k.o. Lozan i zk. ul. br. 837 k.o. Vukosavljevića.		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-8477/2025 Prvenstveni red upisa: Z-2630/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 8.1
8.4	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-8477/2025 Prvenstveni red upisa: Z-4336/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4392,4393,4394,4395 k.o LOZAN		na 8.1
9. Na suvlasnički dio: 8 (5/6)			
9.1	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-8477/2025 Prvenstveni red upisa: Z-5544/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ: OVR-153/2021-2 28.04.2021, ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ: OVR-153/2021-3 28.04.2021		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.06.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 535122/2026



Kontrolni broj: 40610256ddfac87

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

K.o. LOZAN

k.č.br.: 414/2

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877529/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880

188	385	384
187	385/1	387/1
186	386/2	387/2
185	393	392
184/3	394/1	395/1
184/2	394/2	395/2
184/1	405	402
183/1	404	405
183/2	413/1	412/3
182/3	413/2	412/4
182/2	414/1	415/1
182/1	414/2	415/2
181/4	421/1	420/4
181/2	421/2	420/5
181/1	422	423
181/3	429	424
180	430/1	425
179/2	430/2	428
179/1	436	431/1
178	437	435
	442/2	438
	443	441/2
	451	444
		450

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 40612840c29a217

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

K.o. LOZAN
k.č.br.: 415/2

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877534/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

403	402	406
404	405	412/1
413/1	412/3	412/6
413/3	412/5	412/2
413/2	412/4	416/1
414/1	415/1	416/2
414/2	415/2	420/1
421/1	420/4	420/2
421/2	420/5	420/3
	420/6	419/3
424	425	426
429	428	427
430/1	431/1	433/1
430/2	431/2	433/2
436	435	

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 40612848225d87b

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

K.o. LOZAN
k.č.br.: 416/2

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877538/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 406128694d90d0d

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.azdjena zemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

K.o. LOZAN
k.č.br.: 417/2

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877542/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvor: mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 406128717f72bc1

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://os.sredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

FOTODOKUMENTACIJA



Slika 1: Stambena zgrada na k.č.br. 417/2, k.o. Lozan



Slika 2: Gospodarska zgrada na k.č.br. 417/2, k.o. Lozan



Slika 3: Gospodarska zgrada na k.č.br. 417/2, k.o. Lozan



Slika 4: Gospodarska zgrada na k.č.br. 417/2, k.o. Lozan



Slika 5: Gospodarska zgrada na k.č.br. 417/2, k.o. Lozan



Slika 6: Pomoćna zgrada na k.č.br. 417/2, k.o. Lozan



Slika 7: Pomoćna zgrada na k.č.br. 417/2, k.o. Lozan



Slika 8: Poljoprivredna zemljišta ne k.č.br. 414/2, 415/2 i 416/2, k.o. Lozan



Slika 9: Poljoprivredna zemljišta ne k.č.br. 414/2, 415/2 i 416/2, k.o. Lozan