

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

PREDMET: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na k.č.br. 962/5 (962/1) i zemljišta na k.č.br. 959/5 (959/1), 961/5 (961/1) i 963/5 (963/1), zk.ul.br. 2040, k.o. Vukosavljevica

BROJ ELABORATA: 01-07/2026-1

NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA



TRŽIŠNA VRIJEDNOST nekretnine i zemljišta na k.č.br. 959/5, 961/5, 962/5 i 963/5, zk.ul.br. 2040, k.o. Vukosavljevica: 6.337,00 €

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 zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- 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)

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 nekretnine na k.č.br. 962/5 (962/1) i zemljišnih čestica na k.č.br. 959/5 (959/1) površine 799,00 m², k.č.br. 961/5 (961/1) površine 968,30 m² i k.č.br. 963/5 (963/1) površine 853,10 m², k.o. Vukosavljevica, upisane u zk.ul.br. 2040.

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: 29. lipanj 2026.

Dan vrednovanja: 29. lipanj 2026.

3.2. Opis procjenjivane nekretnine

Uviđajem na licu mjesta utvrdila sam kako se sve prethodno navedene čestice nalaze izvan građevinskog područja. U naravi se na česticama nalazi pomoćna zgrada – klijet i dijelom obrađena zemlja – vinograd, a dijelom neobrađena zemlja - livada. Navedena klijet građena je punom opekom te ima drveno dvostrešno krovšte. Na terenu nje bilo moguće utvrditi da li je predmetna klijet ima kakve instalacije. Visina stehe pomoćne zgrade je od 2,29 do 2,75 m, a visina sljemena 4,15 m. Građevinska bruto površina objekta je GBP=22,83 m², a obujam je V=80,26 m³.

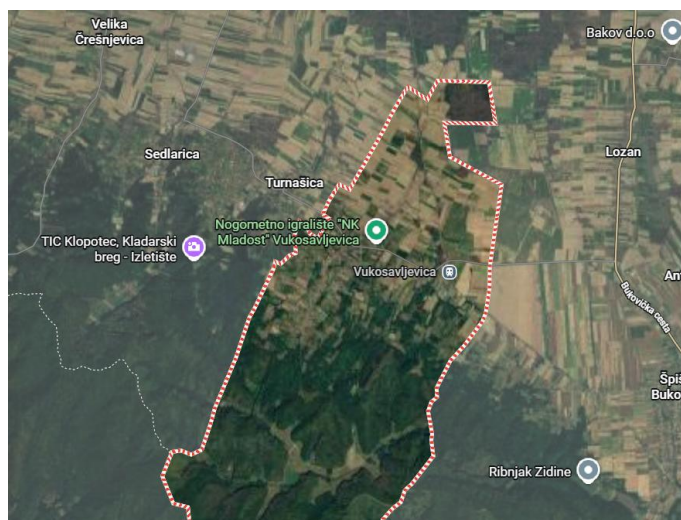
3.3. Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, te adrese i drugih prostornih podataka na osnovici za vrednovanje

ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Katastarska općina:	VUKOSAVLJEVICA
Zk.č.br.:	959/5 961/5 962/5 963/5
Zk.ul.br.:	2040
Oznaka zemljišta:	ORANICA LOZANSKO BRDO VINOGRAD LOZANSKO BRDO VINOGRAD LOZANSKO BRDO VINOGRAD LOZANSKO BRDO
Suvlasnički dio:	1. Suvlasnički dio: 1/2 PRVA OBRTNA ŠREDNO-KREDITNA ZADRUGA – U STEČAJU, GAJEVA 34, PITOMAČA, OIB: 47393998140 2. Suvlasnički dio: 1/2 Đukić Viktorija, Ive Marinkovića 101, Lozan

Makro lokacija

Zemljište se nalazi u mjestu Vukosavljevica koje se nalazi 25 km od Virovitice.

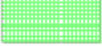




Nakon pregleda dostupne dokumentacije, a prvenstveno izvadak iz zemljišne knjige i kopije katastarskog plana, utvrđeno je da se zamljište nalazi unutar obuhvata sljedećeg plana:

- Prema navedenom prostornom planu predmetno zemljište se nalazi izvan građevinskog područja.

This aerial photograph shows a river bend. A thick red line is drawn across the image, following the curve of the river. A yellow 'X' is drawn on the right side of the image, over a yellow-shaded area. The background is a black and white aerial photograph with a grid overlay.

	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA
 	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
	VODNE POVRŠINE
	LUGARNICA

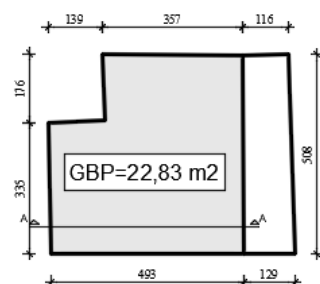
4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

Nakon obilaska predmetne čestice utvrdila sam kako se u naravi na predmetnim česticama nalazi pomoćna zgrada – klijet, te dijelom obrađena zemlja – vinograd, a dijelom neobrađena zemlja – livada.

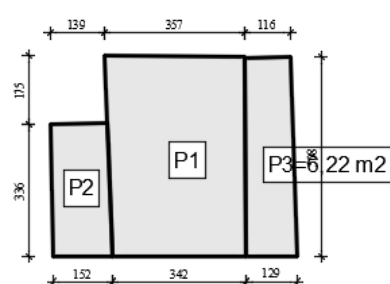
Detalniji opis objekta je obrađen unutar poglavlja 3.2. *Opis procjenjivane nekretnine* dok su fotografije sa uviđaja priložene unutar poglavlja 12. *Prilozi*.

POMOĆNA ZGRADA – KLIJET

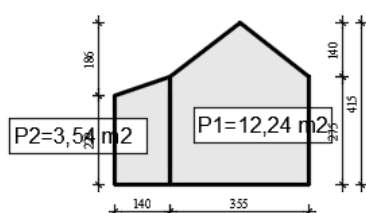
TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT PRIZEMLJA



PRESJEK A-A



$$V1=12,24 \times 5,08=62,18 \text{ m}^3$$

$$V2=3,54 \times 3,35=11,86 \text{ m}^3$$

$$V3=6,22 \times 1,00=6,22 \text{ m}^3$$

$$V=62,18+11,86+6,22=80,26 \text{ m}^3$$

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.

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.

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 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.

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. Vukosavljevica 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.	Vukosavljevica	618/3	2791,00	2.000,00	11.05.2026.	0,72	234,00	234,00	1,00	0,72
2.	Vukosavljevica	2800/2	5312,00	4.700,00	11.05.2026.	0,88	234,00		1,00	0,88
3.	Vukosavljevica	417/2	7783,00	5.000,00	05.03.2026.	0,64	234,00		1,00	0,64
4.	Vukosavljevica	548/2	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55
5.	Vukosavljevica	548/1	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55

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 poljoprivrednog zemljišta korištena je poredbena metoda.

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

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.	Vukosavljevica	618/3	2791,00	2.000,00	11.05.2026.	0,72	234,00	234,00	1,00	0,72
2.	Vukosavljevica	2800/2	5312,00	4.700,00	11.05.2026.	0,88	234,00		1,00	0,88
3.	Vukosavljevica	417/2	7783,00	5.000,00	05.03.2026.	0,64	234,00		1,00	0,64
4.	Vukosavljevica	548/2	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55
5.	Vukosavljevica	548/1	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55

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
	4. tr.	237,9	192,4	247,1	260,2	223,9	234,0

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

8.2. Interkvalitativno izjednačenje

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 (%)
	Vukosavljevica	982/2	1065,43								4.									
1.	Vukosavljevica	618/3	2791,00	2.000,00	11.05.2026.	0,72	234,00	234,00	1,00	0,72	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,72	0,00
2.	Vukosavljevica	2800/2	5312,00	4.700,00	11.05.2026.	0,88	234,00		1,00	0,88	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,88	0,00
3.	Vukosavljevica	417/2	7783,00	5.000,00	05.03.2026.	0,64	234,00		1,00	0,64	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,64	0,00
4.	Vukosavljevica	548/2	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,55	0,00
5.	Vukosavljevica	548/1	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,55	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.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI																					
Red.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina	Cijena (€)	Datum ugovora	Jedinična cijena (€/m ²)	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 (€/m ²)	Odstupanje (%)	Isključena zbog odstupanja
	Vukosavljevica	982/2	1065,43								4.										
1.	Vukosavljevica	618/3	2791,00	2.000,00	11.05.2026.	0,72	234,00	234,00	1,00	0,72	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,72	6,94	NE
2.	Vukosavljevica	2800/2	5312,00	4.700,00	11.05.2026.	0,88	234,00		1,00	0,88	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,88	32,05	DA
3.	Vukosavljevica	417/2	7783,00	5.000,00	05.03.2026.	0,64	234,00		1,00	0,64	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,64	-4,12	NE
4.	Vukosavljevica	548/2	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,55	-17,43	NE
5.	Vukosavljevica	548/1	7230,00	4.000,00	03.03.2026.	0,55	234,00		1,00	0,55	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,55	-17,43	NE
																			prosjeak	0,67	

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	0,72 €/m ²	0,64 €/m ²	0,55 €/m ²	0,55 €/m ²
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	$2,46 \text{ €/m}^2 / 4 = 0,62 \text{ €/m}^2$			

k.č.br. 959/5 (959/1) površine 799,00 m² x 0,62 €/m² = 495,38 €

k.č.br. 961/5 (961/1) površine 968,30 m² x 0,62 €/m² = 600,35 €

k.č.br. 963/5 (963/1) površine 953,10 m² x 0,62 €/m² = 590,92 €

POMOĆNA ZGRADA - KLIJET

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	4	ODABRANO: 4
B	4	
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 duži 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 – POMOĆNA ZGRADA - KLIJET		
Građevinska bruto površina–m ²	Jed. cij. ekv. obj. (€/m ²)	Nova gr. vrijednost – €
22,83	796,34	18.180,44
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	4	
relativna starost (G/OVK)	31%	
OOVK = 35 % x OVK	35	
zamjenska starost (OVK – OOVK)	65	
linearni otpis = ((OVK-OOVK)/OVK)	65% (517,62)	
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI		

Građevinska bruto površina –m ²		Sadašnja cijena €/m ²		Sadašnja građevinska vrijednost		
22,83		278,72		6.363,18		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Vrijednost zemljišta	139,77			0,62	86,66
2	Komunalni doprinos		80,26	0,12		9,63
3	Projektna dokumentacija	22,83			30,00	684,90
UKUPNO:						781,19
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost građevine (gospodarska zgrada)					6.363,18	
Zemljište, doprinos, projektna dokumentacija					781,19	
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST					7.144,37 €	

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

Troškovna vrijednost predmetne pomoćne zgrade klijeti korigirana je koeficijentom 0,65 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 65% njezine troškovne vrijednosti.

Tržišna vrijednost uz prilagodbu troškovne vrijednosti:

$$\text{kpt x TV} = 0,65 \times 7.144,37 \text{ €} = 4.643,84 \text{ €}$$

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 nekretnine na k.č.br. 962/5 (962/1) te zemljišta na k.č.br. 959/5 (959/1) površine P=799,00 m², k.č.br. 961/5 (961/1) površine P=968,30 m² i k.č.br. 963/5 (963/1) površine P=853,10 m² upisane u zk.ul.br. 2040 iznosi:

POMOĆNA ZGRADA – KLIJET	– 4.643,84 €
k.č.br. 959/5, k.o. Vukosavljevica	– 495,38 €
k.č.br. 961/5, k.o. Vukosavljevica	– 600,35 €,
k.č.br. 963/5, k.o. Vukosavljevica	– 590,92 €

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):

POMOĆNA ZGRADA – KLIJET	– 4.650,00 €
k.č.br. 959/5, k.o. Vukosavljevica	– 496,00 €
k.č.br. 961/5, k.o. Vukosavljevica	– 600,00 €,
k.č.br. 963/5, k.o. Vukosavljevica	– 591,00 €

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 stavljani 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
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 01.07.2026. 22:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332747, VUKOSAVLJEVICA

Broj ZK uložka: 2040

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2206/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	959/5	ORANICA LOZANSKO BRDO		133		
2.	961/5	VINOGRAD LOZANSKO BRDO		147		
3.	962/5	VINOGRAD LOZANSKO BRDO		18		
4.	963/5	VINOGRAD LOZANSKO BRDO		90		
		UKUPNO:		388		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ĐUKIĆ VIKTORIJA, LOZAN, MARINKOVIĆEVA 101	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 PRVA OBRтна ŠTEDNO-KREDITNA ZADRUGA- U STEČAJU, OIB: 47393998140, PITOMAČA, GAJEVA 34	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 546984/2026



Kontrolni broj: 407074698023ad6

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 potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

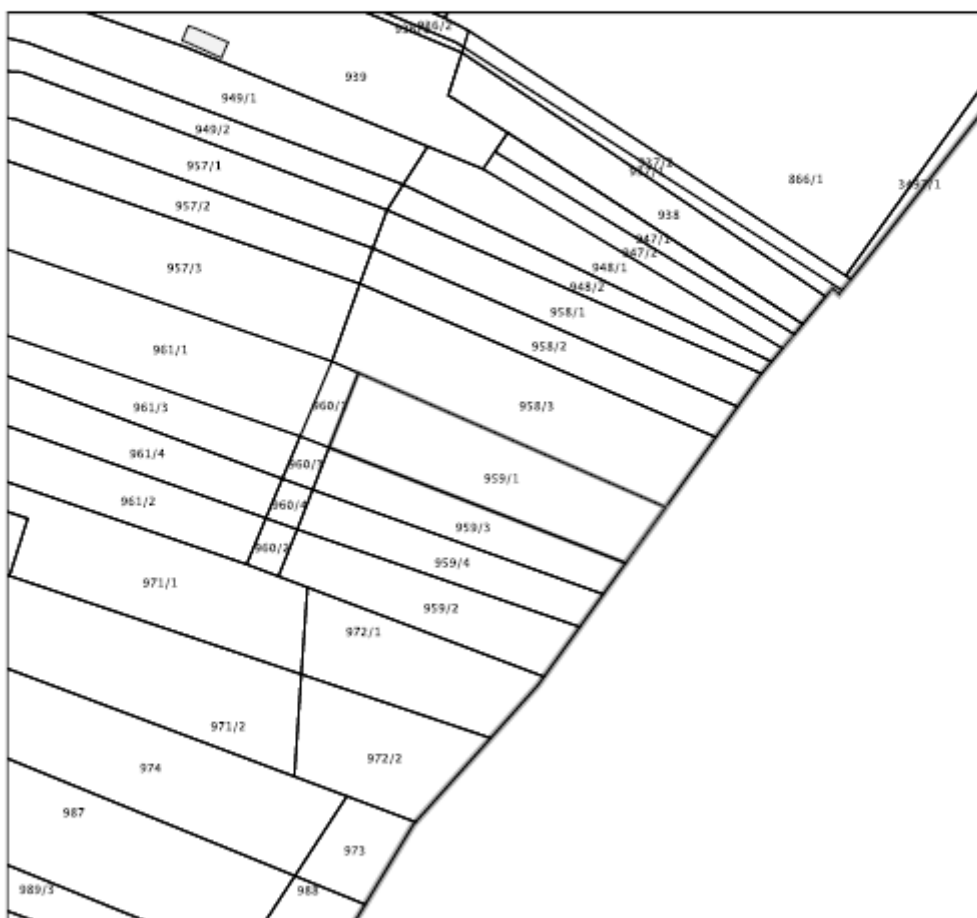
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

K.o. VUKOŠAVLJEVICA
k.č.br.: 959/1

Stanje na dan: 01.07.2026.
OSS evidencijski broj: 1916962/2026

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: 40707609dfb3245

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 prikazom 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. VUKOSAVLJEVICA
k.č.br.: 962/1

Stanje na dan: 01.07.2026.
OSS evidencijski broj: 1916969/2026

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: 407076367031a8b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenzemlja.hr/public/peruzmiDokument> 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



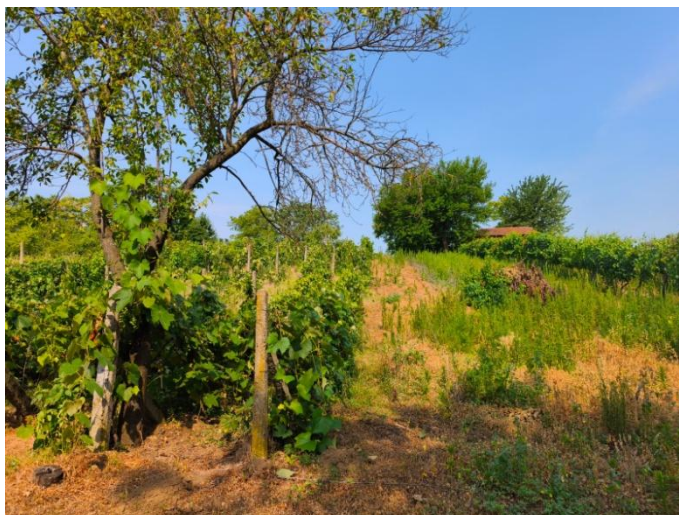
Slika 1: Pomoćna zgrada – klijet na k.č.br. 962/5, k.o. Vukosavljevica



Slika 2: Pomoćna zgrada – klijet na k.č.br. 962/5, k.o. Vukosavljevica



Slika 3: Pomoćna zgrada – klijet na k.č.br. 962/5, k.o. Vukosavljevica



Slika 4: k.č.br. 963/5, k.o. Vukosavljevica



Slika 5: k.č.br. 959/5 i 961/5, k.o. Vukosavljevica