

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

PREDMET: Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta na k.č.br. 418/6, zk.ul.br.
898, k.o. Otrovanec, odnosno k.č.br. 418/6, k.o. Otrovanec

BROJ ELABORATA: 29-06/2026

NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA



TRŽIŠNA VRIJEDNOST zemljišta na k.č.br. 418/6, zk.ul.br. 898, k.o. Otrovanec: 4.820,00 €
--

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 Pitomača (Službene novine Općine Pitomača broj 3/03, 1/09, 7/13, 9/13 – pročišćeni tekst, 5/15, 9/18, 10/18, 7/22, 13/22 – pročišćeni tekst i 2/24 – ispravak; V. izmjene i dopune plana (dopuna)

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 zemljišne čestice k.č.br. 418/7, k.o. Otrovanec, odnosno k.č.br. 418/6, zk.ul.br. 898, k.o. Otrovanec površine 767 čhv, odnosno prema geodetskoj izmjeri 2.530,64 m².

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 predmetna čestica k.č.br. 418/6, k.o. Otrovanec, zk.ul.br. 898, odnosno k.č.br. 418/7, k.o. Otrovanec nalazi dijelom u građevinskom području, a dijelom izvan građevinskog područja. Prema geodetskoj izmjeri površina koja se nalazi u građevinskom dijelu iznosi 453,00 m², a ostatak površine 2.077,64 m² se nalazi izvan građevinskog područja. U naravi se na čestici nalazi obrađena zemlja.

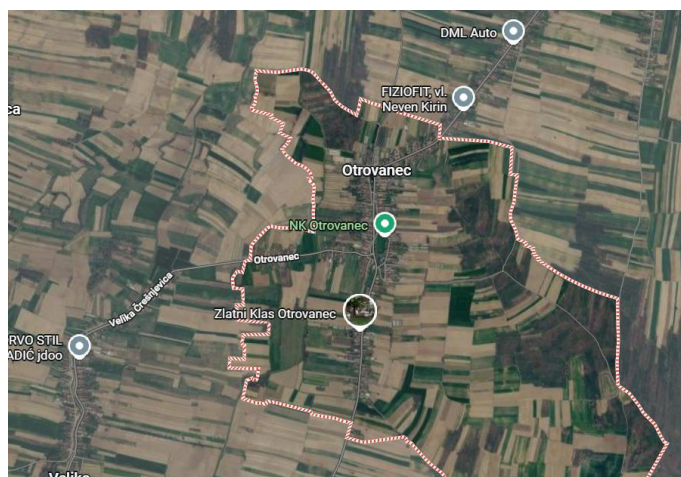
3.3. Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, te adrese i drugih prostornih podataka na osnovici za vrednovanje

ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Katastarska općina:	OTROVANEĆ
Zk.č.br.:	418/6
Zk.ul.br.:	898
Oznaka zemljišta:	ORANICA U SELU
Suvlasnički dio:	Vlasnički dio: 1/1 PRVA OBRTNA ŠREDNO-KREDITNA ZADRUGA – U STEČAJU, GAJEVA 34, PITOMAČA, OIB: 47393998140

Makro lokacija

Zemljište se nalazi u mjestu Otrovanec koje se nalazi 25 km 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 predmetno zemljište se nalazi dijelom u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, a dijelom izvan građevinskog područja.



ZONE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA



GOSPODARSKA NAMJENA

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 predmetnoj čestici nalazi obrađena zemlja s plastenikom.

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

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.

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.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

U početnu analizu uzeto je tri građevinska 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. 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.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	3.6.2025.	7,04	213,90	234,00	1,09	7,70
2.	Sedlarica	2043/3	1474,00	13.416,27	19.8.2025.	9,10	222,40		1,05	9,58
3.	Sedlarica	1719/3	683,37	4.000,00	8.8.2023.	5,85	162,70		1,44	8,42

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. Otrovanec 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.	Otrovanec	39/1	3129,00	1.500,00	30.10.2025.	0,48	234,00	234,00	1,00	0,48
2.	Otrovanec	311/2	4556,98	1.990,00	16.5.2025.	0,44	213,90		1,09	0,48
3.	Otrovanec	212/2	5916,52	2.500,00	15.10.2024.	0,42	189,80		1,23	0,52
4.	Otrovanec	313/1	7725,64	2.700,00	6.11.2024.	0,35	189,80		1,23	0,43
5.	Otrovanec	879	3050,00	1.000,00	5.11.2025.	0,33	234,00		1,00	0,33

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

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.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	3.6.2025.	7,04	213,90	234,00	1,09	7,70
2.	Sedlarica	2043/3	1474,00	13.416,27	19.8.2025.	9,10	222,40		1,05	9,58
3.	Sedlarica	1719/3	683,37	4.000,00	8.8.2023.	5,85	162,70		1,44	8,42

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.	Otrovanec	39/1	3129,00	1.500,00	30.10.2025.	0,48	234,00	234,00	1,00	0,48
2.	Otrovanec	311/2	4556,98	1.990,00	16.5.2025.	0,44	213,90		1,09	0,48
3.	Otrovanec	212/2	5916,52	2.500,00	15.10.2024.	0,42	189,80		1,23	0,52
4.	Otrovanec	313/1	7725,64	2.700,00	6.11.2024.	0,35	189,80		1,23	0,43
5.	Otrovanec	879	3050,00	1.000,00	5.11.2025.	0,33	234,00		1,00	0,33

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 (%)
	Otrovanec	418/7	453,00								1.									
1.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	3.6.2025.	7,04	213,90	234,00	1,09	7,70	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	7,70	0,00
2.	Sedlarica	2043/3	1474,00	13.416,27	19.8.2025.	9,10	222,40		1,05	9,58	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	9,58	0,00
3.	Sedlarica	1719/3	683,37	4.000,00	8.8.2023.	5,85	162,70		1,44	8,42	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	8,42	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 (%)
	Otrovanec	418,7	2077,64								4.									
1.	Otrovanec	39/1	3129,00	1.500,00	30.10.2025.	0,48	234,00	234,00	1,00	0,48	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,48	0,00
2.	Otrovanec	311/2	4556,98	1.990,00	16.5.2025.	0,44	213,90		1,09	0,48	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,48	0,00
3.	Otrovanec	212/2	5916,52	2.500,00	15.10.2024.	0,42	189,80		1,23	0,52	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,52	0,00
4.	Otrovanec	313/1	7725,64	2.700,00	6.11.2024.	0,35	189,80		1,23	0,43	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,43	0,00
5.	Otrovanec	879	3050,00	1.000,00	5.11.2025.	0,33	234,00		1,00	0,33	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,33	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
	Otrovanec	418/7	453,00								1.										
1.	Sedlarica	2603/1	1704,50	12.000,00	3.6.2025.	7,04	213,90	234,00	1,09	7,70	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	7,70	-10,09	NE
2.	Sedlarica	2043/3	1474,00	13.416,27	19.8.2025.	9,10	222,40		1,05	9,58	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	9,58	11,80	NE
3.	Sedlarica	1719/3	683,37	4.000,00	8.8.2023.	5,85	162,70		1,44	8,42	1.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	8,42	-1,72	NE
																			prosjeak	8,57	

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
	Otrovanec	418/7	2077,64								4.										
1.	Otrovanec	39/1	3129,00	1.500,00	30.10.2025.	0,48	234,00	234,00	1,00	0,48	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,48	7,16	NE
2.	Otrovanec	311/2	4556,98	1.990,00	16.5.2025.	0,44	213,90		1,09	0,48	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,48	6,79	NE
3.	Otrovanec	212/2	5916,52	2.500,00	15.10.2024.	0,42	189,80		1,23	0,52	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,52	16,45	NE
4.	Otrovanec	313/1	7725,64	2.700,00	6.11.2024.	0,35	189,80		1,23	0,43	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,43	-3,69	NE
5.	Otrovanec	879	3050,00	1.000,00	5.11.2025.	0,33	234,00		1,00	0,33	4.	1,00	ne	1,00	ne	1,00	ne	1,00	0,33	-26,71	NE
																			prosjeak	0,45	

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	7,70 €/m ²	9,58 €/m ²	8,42 €/m ²
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	25,70 €/m ² / 3 = 8,57 €/m²		

k.č.br. 418/7 površine 453,00 m² x 8,57 €/m² = 3.882,21 €

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	0,48 €/m ²	0,48 €/m ²	0,52 €/m ²	0,43 €/m ²	0,33 €/m ²
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2,24 €/m ² / 5 = 0,45 €/m²				

k.č.br. 418/7 površine 2.077,64 m² x 0,45 €/m² = 934,94 €

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 k.č.br. 418/7, k.o. Otrovanec, odnosno k.č.br. 418/6, zk.ul.br. 898, k.o. Otrovanec površine $P=2.530,64 \text{ m}^2$ iznosi:

k.č.br. 418/7, k.o. Otrovanec	– 4.817,15 €
-------------------------------	--------------

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):

k.č.br. 418/7, k.o. Otrovanec	– 4.820,00 €
--------------------------------------	---------------------

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
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PITOMAČA
Stanje na dan: 28.06.2026. 23:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 309451, OTROVANEĆ

Broj ZK uložka: 898

Broj zadnjeg dnevnika: Z-296/2008

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	418/6	ORANICA U SELU		767		
		UKUPNO:		767		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PRVA OBRTNA ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA PITOMAČA, U STEČAJU, PITOMAČA, GAJEVA 34	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 08.02.2007. broj Z-118/07 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Pitomači br.Ovr-56/07 od 08. veljače 2007., te čl.79. st.1. Ovršnog zakona (NN RH br.57/96), zabilježuje se ovrha na nekretnine pod A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja POŠKZ u stečaju, Pitomača, Gajeva 34, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 535673/2026



Kontrolni broj: 406129804d30a03

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
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PITOMAČA

K.o. OTROVANEC
 k.č.br.: 418/7

Stanje na dan: 28.06.2026.
 OSS evidencijski broj: 1877644/2026

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: 406130043f690e0

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.

FOTODOKUMENTACIJA



Slika 1: k.č.br. 418/7, k.o. Otrovanec