

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. 419/3 i zemljišta na k.č.br. 420/3, 420/6 i 421/3, zk.ul.br. 3027, k.o. Lozan

BROJ ELABORATA: 28-06/2026-1

NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



TRŽIŠNA VRIJEDNOST nekretnina na k.č.br. 419/3 i zemljišta na k.č.br. 420/3, 420/6 i 421/3, k.o. Lozan: 54.358,00 €

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. 419/3, k.o. Lozan te zemljišta na k.č.br. 420/3, 420/6 i 421/3, k.o. Lozan upisane u zekmljišnoknjižni uložak broj 3027, k.o. Lozan. Prema geodetskoj izmjeri površina k.č.br. 419/3 je 741,98 m² i kompletna čestica se nalazi u građevinskom području. Čestica k.č.br. 420/3 u površini od 319,85 m², k.č.br. 420/6 u površini 1.428,02 m² i k.č.br. 421/3 u površini 945,88 se u potpunosti nalaze izvan građevinskog područja. Dio stamebene zgrade s pomoćnim dijelom se nalazi na k.č.br. 419/3 koja je i predmet procjene, no dio objekta u tlocrtnoj površini od 76,47 m² se nalazi na k.č.br. 419/2. Isto tako dio gospodarske zgrade se nalazi na k.č.br. 419/3 koja je i predmet procjene, no dio objekta u tlocrtnoj površini od 21,43 m² se nalazi na k.č.br. 419/2

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: 28. lipanj 2026.

Dan vrednovanja: 28. lipanj 2026.

3.2. Opis procjenjivane nekretnine

Uviđajem na licu mjesta utvrdila sam kako se na predmetnoj čestici k.č.br. 419/3, k.o. Lozan, zk.ul.br. 3027 nalazi stambena zgrada s pomoćnim dijelom te gospodarska zgrada. Na uviđaju nije predložena nikakva građevinska ili uporabna dozvola, odnosno bilo kakav akt iz kojeg je moguće iščitati legalnost građevina. Na portalu ISPU Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine je vidljivo da postoji Rješenje za građenje iz 1983. godine, a prema riječima suvlasnika objekti su sagrađeni 1985. godine. Stambena zgrada s pomoćnim dijelom ima etažnost podrum, prizemlje i potkrovlje, a

gospodarska zgrada prizemlje. Visina stehe stambene zgrade je od 1,82 m do 3,82 m, a visina sljemena 5,18 m. Visina stehe gospodarske zgrade je od 2,16 m do 3,20 m, a visina sljemena 4,03 m. Navedeni objekti građeni su blok opekam, fert stropom te drvenom krovnom konstrukcijom, a pokrov limom. Stolarija je izvedena dijelom kao drvena, PVC i metalna. Na objektima se nalazi i 5 cm toplinske izolacije na zidovima. Objekti su priključeni na elektroenergetsku mrežu i plin. Za opskrbu pitkom vodom koristi se javni vodoopskrbni sustav, a za otpadne vode se na parceli nalazi septička jama.

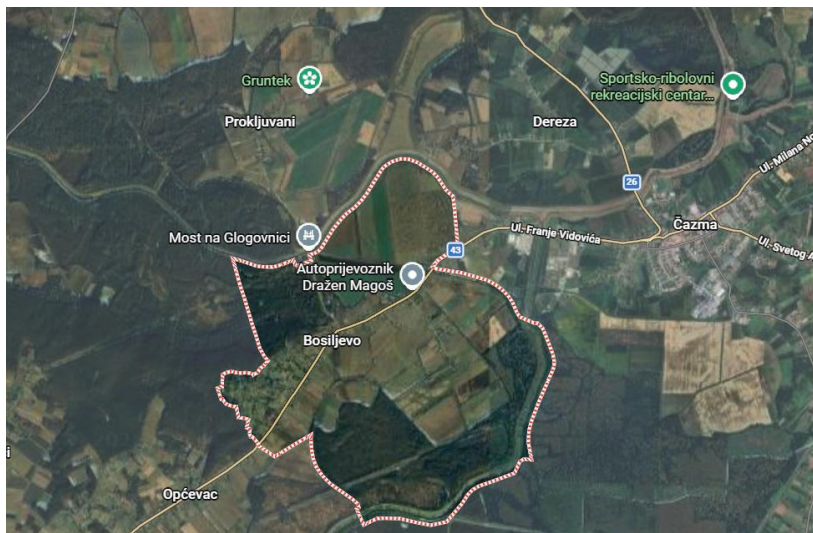
3.3. Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, te adrese i drugih prostornih podataka na osnovici za vrednovanje

KATASTARSKO/ZEMLJIŠNO KNJIŽNO STANJE

Katastarska općina:	LOZAN
Zk.č.br.:	419/3 420/3 420/6 421/3
Zk.ul.br.:	3027
Oznaka zemljišta:	BAŠĆA KUĆA – DVOR BAŠĆA ORANICA BAŠĆA ORANICA BAŠĆA ORANICA
Suvlasnički dio:	1. Suvlasnički dio 1/2 Prva obrtna štedno kreditna zadruga u stečaju, Lj. Gaja 34, Pitomača 2. Suvlasnički dio 1/2 Đukić Đurđica, Ive Marinkovića 103, Lozan, OIB: 73790775632

Makro lokacija

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



Mikro lokacija



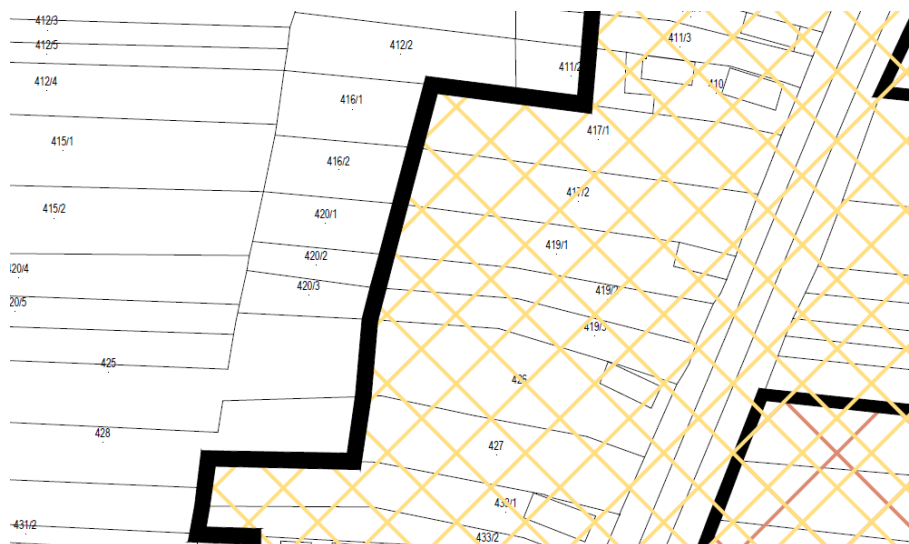


Osobine zemljišta prema važećoj prostorno- planskoj dokumentaciji

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.

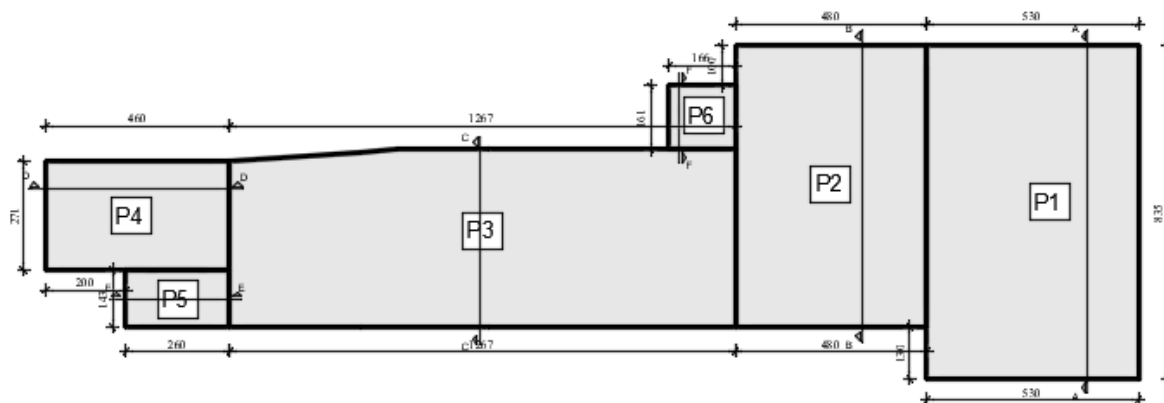
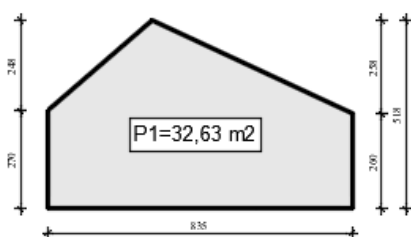


TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

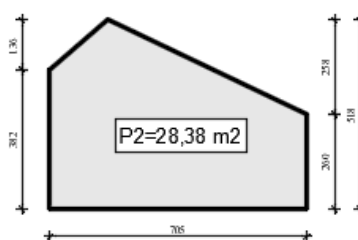
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO - uređeno
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA	
	GOSPODARSKA NAMJENA
ZONE UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
	MJEŠOVITA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA
OSTALE GRANICE	
	ARHEOLOŠKO NALAZIŠTE

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

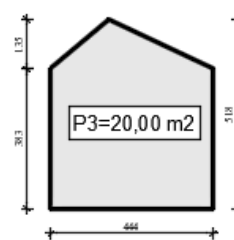
Nakon obilaska predmetnih čestica utvrdila sam kako se u naravi na predmetnoj čestici k.č.br. 419/3 nalazi stambena zgrada s pomoćnim dijelom i gospodarska zgrada, a na česticama k.č.br. 420/3, 420/6 i 421/3 se nalazi obrađena zemlja sa platenikom. Detaljniji opis objekta je obrađen unutar poglavlja 3.2. *Opis procjenjivane nekretnine* dok su fotografije sa uviđaja priložene unutar poglavlja 12. *Prilozi*.

STAMBENA ZGRADA S POMOĆNIM DIJELOM**TLOCRT PRIZEMLJA****PRESJEK A-A**

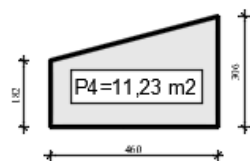
$$V1=32,63 \times 5,30=172,94 \text{ m}^3$$

PRESJEK B-B

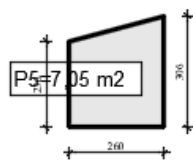
$$V2=28,38 \times 4,80=136,22 \text{ m}^3$$

PRESJEK C-C

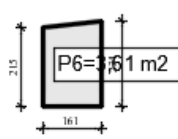
$$V3=20,00 \times 12,67=253,40 \text{ m}^3$$

PRESJEK D-D

$$V4=11,23 \times 2,71=30,43 \text{ m}^3$$

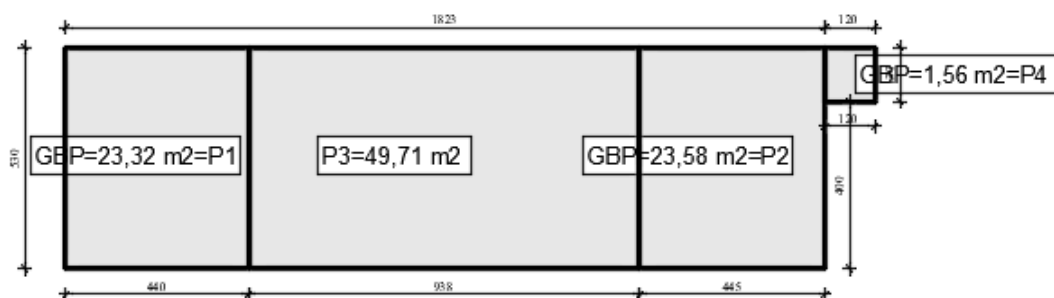
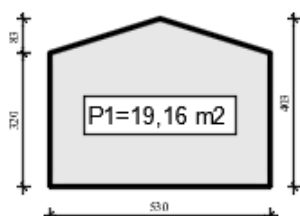
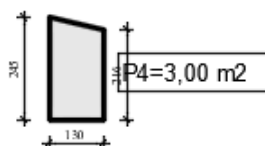
PRESJEK E-E

$$V5=7,05 \times 1,43=10,08 \text{ m}^3$$

PRESJEK F-F

$$V6=3,61 \times 1,66=5,99 \text{ m}^3$$

$$V=172,94+136,22+253,40+30,43+10,08+5,99=609,06 \text{ m}^3$$

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

$$GBP=23,32+23,58+1,56=48,46 \text{ m}^2$$

$$V1=19,16 \times 4,40=84,30 \text{ m}^3$$

$$V2=19,16 \times 4,45=85,26 \text{ m}^3$$

$$V3=46,71 \times 1,00=46,71 \text{ m}^3$$

$$V4=3,00 \times 1,20=3,60 \text{ m}^3$$

$$V=84,30+85,26+46,71+3,60=219,87 \text{ m}^3$$

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.

Građevinsko zemljište

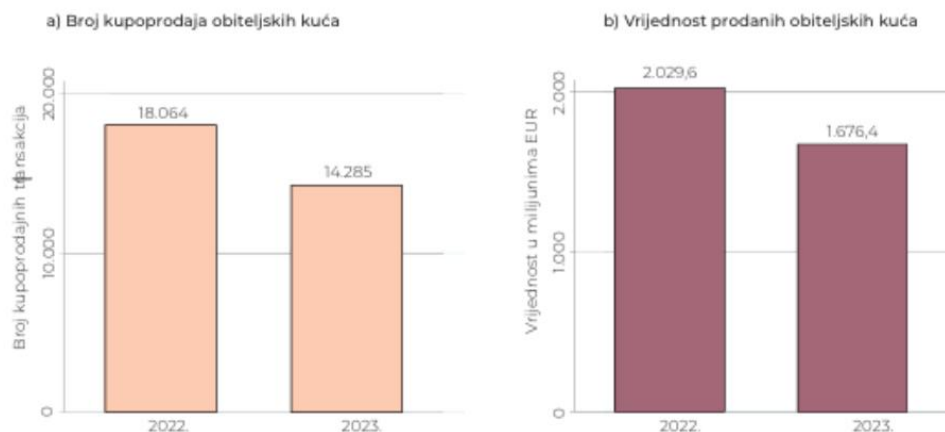
U 2023. godini ostvareno je 23.728 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od skoro 2,0 milijarde eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2023. godini je ostvareno 15,9 posto više kupoprodaja. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta povećala za 36,9 posto. Prosječna 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 građevinskih 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. 420/3 površine 319,85 m² x 0,93 €/m² = 297,46 €

k.č.br. 420/6 površine 1.428,02 m² x 0,93 €/m² = 1.328,06 €

k.č.br. 421/3 površine 945,88 m² x 0,93 €/m² = 879,67 €

STAMBENA ZGRADA S POMOĆNIM DIJELOM

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	2	ODABRANO: 1,5
B	1	
C	1	

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 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 – €
209,36	796,34	166.721,74
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA		
godina procjene	2026.	
godina izgradnje	1985.	
starost građevine G	41	
održivi vijek korištenja OVK	100	
preostali vijek korištenja	59	
odabrani faktor korištenja Fk	1,5	
relativna starost (G/OVK)	41%	
OOVK = 66% x OVK	66	
zamjenska starost (OVK – OOVK)	34	
linearni otpis = ((OVK-OOVK)/OVK)	34% (270,76)	

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI						
Građevinska bruto površina –m ²		Sadašnja cijena €/m ²		Sadašnja građevinska vrijednost		
209,36		498,58		104.382,71		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Vrijednost zemljišta	741,98			7,40	5.490,65
2	Komunalni doprinos		609,06	0,27		164,45
3	Projektna dokumentacija	209,36			45,00	9.421,20
4	Priključci	Struja (900), voda (700), plin (200)				1.800,00
UKUPNO:						16.876,30
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost građevine (stambena zgrada)					104.382,71	
Zemljište, kom.doprinos i priključci					16.876,30	
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST					121.259,01 €	

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.

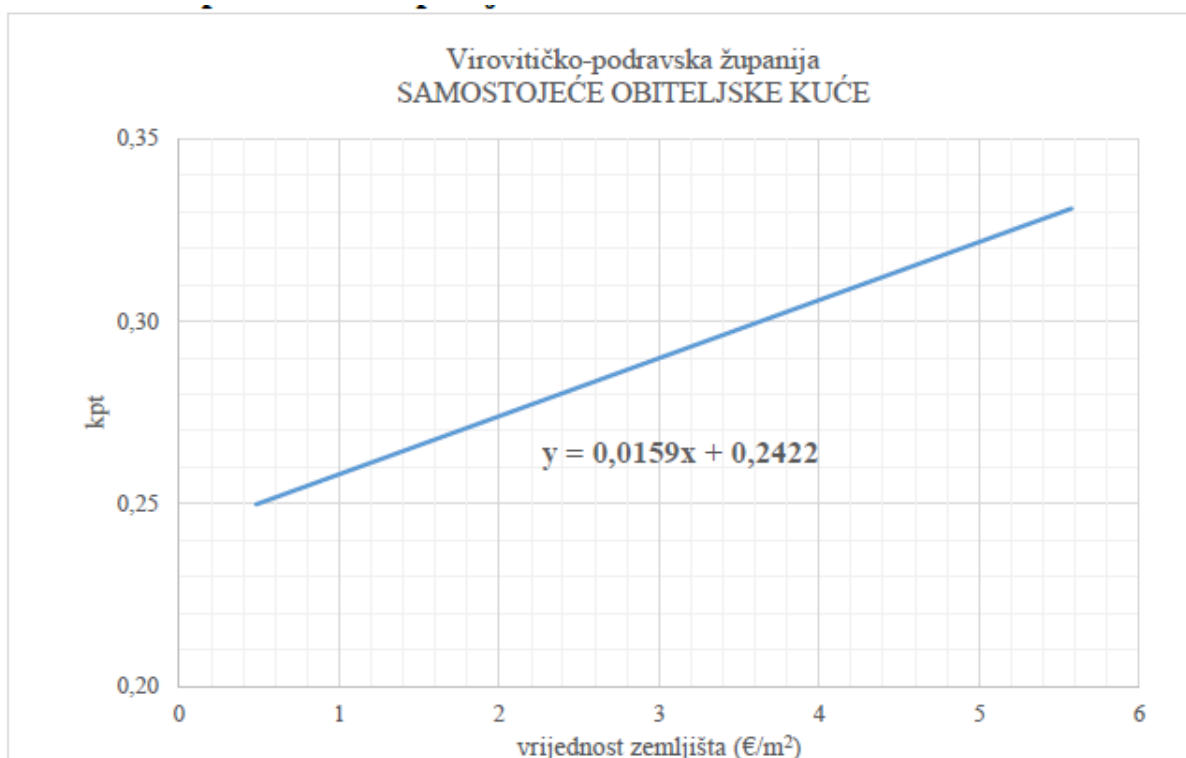
Zakon odredbom *članka 4. stavka 1. točke 16.* propisuje da su koeficijenti za prilagodbu oni koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za

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:

$$kpt \times TV = 0,36 \times 121.259,01 \text{ €} = 43.653,24 \text{ €}$$

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	2	ODABRANO: 2
B	2	
C	1	

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 *NV 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 52,40% potrebnih radova za navedne objekte, dolazimo do iznosa od:

$$796,34,00 \text{ €/m}^2 \times 52,4\% = \mathbf{417,28 \text{ €/m}^2}$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – GOSPODARSKA ZGRADA		
Građevinska bruto površina–m ²	Jed. cij. ekv. obj. (€/m ²)	Nova gr. vrijednost – €
48,46	417,28	20.221,39
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA		
godina procjene	2026.	
godina izgradnje	1985.	
starost građevine G	41	
održivi vijek korištenja OVK	100	
preostali vijek korištenja	59	
odabrani faktor korištenja Fk	2	
relativna starost (G/OVK)	41%	
OOVK = 60 % x OVK	60	

zamjenska starost (OVK – OOVK)		40				
linearni otpis = ((OVK-OOVK)/OVK)		40% (166,91)				
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI						
Građevinska bruto površina –m ²	Sadašnja cijena €/m ²		Sadašnja građevinska vrijednost			
48,46	250,37		12.132,93			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Komunalni doprinos		152,11	0,27		41,07
2	Projektna dokumentacija	24,70			15,00	370,50
UKUPNO:						411,57
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost građevine (gospodarska zgrada)					12.132,93	
Zemljište, doprinos, projektna dokumentacija					411,57	
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST					12.544,50 €	

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:

$$\text{kpt x TV} = 0,65 \times 12.544,50 \text{ €} = 8.153,93 \text{ €}$$

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. 251, zk.ul.br. 3003, k.o. Lozan, građevinske bruto površine stambene zgrade GBP=76,50 m² i gospodarske zgrade GBP=24,70 m² te procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednih zemljišta na dijelu k.č.br. 251, zk.ul.br. 3003 u površini 230,65 m² i k.č.br. 253, zk.ul.br. 3003 u površini 3.422,51 m² iznosi:

STAMBENA ZGRADA S POMOĆNIM DIJELOM	– 43.653,24 €
GOSPODARSKA ZGRADA	– 8.153,93 €
k.č.br. 420/3, k.o. Lozan	– 297,46 €
k.č.br. 420/6, k.o. Lozan	– 1.328,06 €
k.č.br. 421/3, k.o. Lozan	– 879,67 €

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 S POMOĆNIM DIJELOM	– 43.700,00 €
GOSPODARSKA ZGRADA	– 8.150,00 €
k.č.br. 420/3, k.o. Lozan	– 298,00 €
k.č.br. 420/6, k.o. Lozan	– 1.330,00 €
k.č.br. 421/3, k.o. Lozan	– 880,00 €

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 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. 14:22

Katastarska općina: 332585, LOZAN

Broj ZK uložka: 3027

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2037/2026
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.	419/3	5	BAŠČA KUĆA-DVOR	734 734	
2.	420/3	5	BAŠČA ORANICA	284 284	
3.	420/6	5	BAŠČA ORANICA	1324 1324	
4.	421/3	5	BAŠČA ORANICA	932 932	
		UKUPNO:		3274	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2	PRVA OBRITNA ŠTEDNO KREDITNA ZADRUGA U STEČAJU, PITOMAČA, LJ. GAJA 34	
4. Suvlasnički dio: 1/2	ĐUKIĆ ĐURĐICA, OIB: 73790775632, IVE MARINKOVIĆA 103, LOZAN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 535272/2026



Kontrolni broj: 40611027dbb9aec

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 izvorik 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.: 419/3

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877499/2026

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: 4061280363dfa72

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. LOZAN
k.č.br.: 420/3

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877505/2026

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: 40612807160f826

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.: 420/6

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877510/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

413/1	412/3	406
413/2	412/5	
413/2	412/4	
414/1	415/1	
414/2	415/2	
421/1	420/4	
421/2	420/5	
	420/6	
423	424	425
429	428	
430/1	431/1	433/1
430/2	431/2	433/2
436	435	
437	438	

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: 4061283197db066

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.urodenazemlja.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.: 421/3

Stanje na dan: 28.06.2026.
OSS evidencijski broj: 1877514/2026

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

182/2			404
182/3		413/3	413/1
182/2		413/2	
182/1		414/1	
181/4		414/2	
181/2		421/1	
181/1	422	421/3	421/2
181/3		422	420/6
			423
		429	
		430/1	
		430/2	
180		436	
179/2		437	

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: 40612833b5a6e68

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.urođenazemlja.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: Stambena zgrada s pomoćnim dijelom na k.č.br. 419/3, k.o. Lozan



Slika 2: Stambena zgrada s pomoćnim dijelom na k.č.br. 419/3, k.o. Lozan



Slika 3: Stambena zgrada s pomoćnim dijelom na k.č.br. 419/3, k.o. Lozan



Slika 4: Stambena zgrada s pomoćnim dijelom na k.č.br. 419/3, k.o. Lozan



Slika 5: Gospodarska zgrada na k.č.br. 419/3, k.o. Lozan



Slika 6: Gospodarska zgrada na k.č.br. 419/3, k.o. Lozan



Slika 7: Gospodarska zgrada na k.č.br. 419/3, k.o. Lozan



Slika 8: Poljoprivredno zemljište na k.č.br. 420/6 i 421/3, k.o. Lozan



Slika 9: Poljoprivredno zemljište na k.č.br. 420/3, k.o. Lozan