

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.
Delnička 2C, Osijek, tstefic@gmail.com, 098/566-376



NARUČITELJ:	OPĆINA BIZOVAC, OIB: 31800017596 Kralja Tomislava 89, 31222 Bizovac
VLASNIK:	OPĆINA BIZOVAC, OIB: 31800017596 Kralja Tomislava 89, 31222 Bizovac
SVRHA:	Prodaja
NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište
LOKACIJA:	k.č.br. 625/4, k.o. Bizovac
OZN.ELABORATA:	PVN-25-70
MJESTO I DATUM:	Osijek, 19.11.2025. godine

PROCJENA VRIJEDNOSTI (PROCJEMBENI ELABORAT)





PROCJENITELJ: 18
TIHOMIR ŠTEFIĆ
Delnička 2c
OSIJEK
mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

1. OPĆI DIO

1.1. SADRŽAJ

1.	OPĆI DIO	2
1.1.	SADRŽAJ	2
1.2.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	3
1.3.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	4
1.4.	PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA	4
2.	TEHNIČKI DIO	6
2.1.	OPIS I OSNOVNI PODACI.....	6
2.2.	ZADATAK I SVRHA	6
2.3.	REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	7
2.3.1.	KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA	10
2.4.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	12
2.5.	PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE	13
2.6.	IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI	13
2.7.	ZAKLJUČAK	19
3.	PRILOZI	20
3.1.	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	20
3.2.	IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA	21
3.3.	INDEKSI CIJENA	22
3.4.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	23

1.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA („2. imenovanje“)

<p>2</p>	<p>osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti sukladno poslovnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.</p> <p>Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražio mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.</p> <p>Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.</p> <p>Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom 1. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.</p> <p>Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.</p> <p></p> <p>DOSTAVITI: 1. Tihomir Štefić, Osijek, Delnička ulica 2C 2. Pismohrana-ovdje.</p> <p> 514UP1710032401757J5</p>
<p> REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUDBA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE</p> <p>KLASA: UP1/710-03/24-01/757 URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05 Zagreb, 25. studenog 2024.</p> <p>Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910402076, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva mr. sc. Tihomira Štefića, magistra inženjera građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi</p> <p>RJEŠENJE</p> <p>I. Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, Delnička ulica 2C, OIB: 33508120441, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.</p> <p>II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.</p> <p>Obrazloženje</p> <p>Mr. sc. Tihomir Štefić, magistar inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.</p> <p>Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Splitu o završenom poslijediplomskom znanstvenom studiju građevinarstvo – konstrukterski smjer i stečenom akademskom stupnju magistra znanosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, presliku rješenja Županijskog suda u Osijeku, broj: 4-Su-431/2020 od 11. studeni 2020. kojim se imenuje sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.</p> <p>Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana</p> <p> 514UP1710032401757J5</p>	

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno.



Osijek, 19.11.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

1.4. PRAVILNICI, ZAKONI I KORIŠTENA LITERATURA

(„3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature“)

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Željko Uhlir i Branimir Majčica, DGIZ, Zagreb, 2016. godine (ISBN: 978-953-7592-18-9)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- PPUO Bizovac (Službeni glasnik Općine Bizovac broj 3/05, 3/10, 4/11, 4/13, 2/16, 3/16-ispravak i pročišćeni tekst, 5/20, 5/20-pročišćeni tekst, 6/22, 7/22-ispravak pročišćeni tekst, 7/23 i 1/24-pročišćeni tekst)
- PPUO Semeljci (Službeni glasnik Općine Semeljci" broj 5/07, 8/08-ispravak, 8/12, 7/17, 8/17-pročišćeni tekst, 3/22 5/22-pročišćeni tekst, 11/24 i 12/24-pročišćeni tekst)
- PPUO Satnica Đakovačka (Službeni glasnik Općine Satnica Đakovačka broj 2/06, 3/13, 8/17, 9/17-pročišćeni tekst, 5/18, 6/18-pročišćeni tekst, 3/19 i 4/19-pročišćeni tekst)
- PPUG Belišće (Službeni glasnik Grada Belišća broj 8/03, 8/11, 5/12, 8/13, 9/13, 6/15, 9/16, 8/17-pročišćeni tekst, 10/18, 2/20, 6/20-pročišćeni tekst, 4/21, 9/21-pročišćeni tekst, 7/22 i 8/22-pročišćeni tekst)
- PPUO Đurđenovac (Službeni glasnik Općine Đurđenovac broj 8/06, 6/12, 5/18, 6/18 - pročišćeni plan i 3/25)
- PPUO Strizivojna (Službeni glasnik Općine Strizivojna broj 4/06, 2/09, 6/13, 4/16, 7/21, 9/21-ispravak, 9/21-pročišćeni tekst, 4/23, 5/23 -pročišćeni tekst i 5/24)
- PPUO Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin broj 1/07, 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 15/15-ispravak, 17/15-pročišćeni tekst, 6/16-ispravak pročišćenog teksta, 3/18, 11/18-ispravak, 12/18-pročišćeni tekst, 13/19, 17/19-pročišćeni tekst, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21, 19/22, 21/22-pročišćeni tekst, 43/23, 22/24 i 2/25-pročišćeni tekst)
- PPUG Beli Manastir (Službeni glasnik Grada Belog Manastira 5/06, 7/07, 5/12, 3/21, 5/21-pročišćeni tekst, 3/24 i 4/24-pročišćeni tekst)
- PPUG Valpovo (Službeni glasnik Grada Valpova broj 9/03, 8/10, 8/15, 2/18, 6/20, 8/20 - pročišćeni tekst, 7/22 i 8A/22-pročišćeni tekst)
- PPUO Andrijaševci (Službeni vjesnik Vukovarsko srijemske županije broj 7/07, 18/09, 12/12, 7/17, 7/18 i 7/23 -pročišćeni tekst 7/18 i 11/23)

- PPUO Ilok (Službeni vjesnik Vukovarsko srijemske županije broj 17/06, 16/11, 2/15 i 17/19 -pročišćeni tekst 2/20)
- PPUO Nuštar (Službeni vjesnik Vukovarsko srijemske županije broj 10/06, 17/08, 20/14 i 7/22 - pročišćeni tekst 13/22)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025)
- Izvješća o tržištu nekretnina za razdoblje od 2022. do 2024. godine (<http://www.obz.hr>)

2. TEHNIČKI DIO

2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Predmet ove procjene je građevinsko zemljište koje se nalazi u Bizovcu, u širem središtu mjesta između Valpovačke i ulice Ante Starčevića. Na čestici nema zgrada i trenutno je u funkciji dvorišta. Čestica nema kolni pristup, već je omeđena česticama koje su u javnom i privatnom vlasništvu. Pristup čestici je omogućen preko javne površine koja nije uređena. Nekretnina je upisana na k.č.br. 625/4, k.o. Bizovac i stanje navedeno u katastru i zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem na terenu (DVORIŠTE). Cijela površina zemljišta uređena je i održavana kao zelena površina.

2.2. ZADATAK I SVRHA

(„4. 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 te osnovici za vrednovanje“)

ZADATAK

OPĆINA BIZOVAC

OIB: 31800017596

Kralja Tomislava 89, 31222 Bizovac

Procjenitelj: Tihomir Štefić, Delnička 2C, Osijek

Molim Vas za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine u Bizovcu, k.č.br. 625/4, k.o. Bizovac, Valpovačka, ORANICA, površine 265 m², Izvadak iz BZP, broj ZK uloška 4010, pri Općinskom sudu u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo. Procjena nam je potrebna u svrhu prodaje nekretnine.

Molim Vas da predmetni elaborat izradite u roku od 10 dana, a za datum kakvoće i vrednovanja predložimo 24.09.2025. godine.

U Bizovcu, 24.09.2025. godine

**ŽELJKO
FRANJIĆ**
NARUČITELJ

Digitally signed by
ŽELJKO FRANJIĆ
Location: Općina Bizovac
Date: 2025.09.24
08:33:13 +02'00'

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine određuje se u svrhu prodaje nekretnine. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz priloženih dokumenata i fotografija koje su sastavni dio ovog elaborata. Očevid na terenu obavljen je 24.09.2025. godine.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabran kao isti i to 24.09.2025. godine.

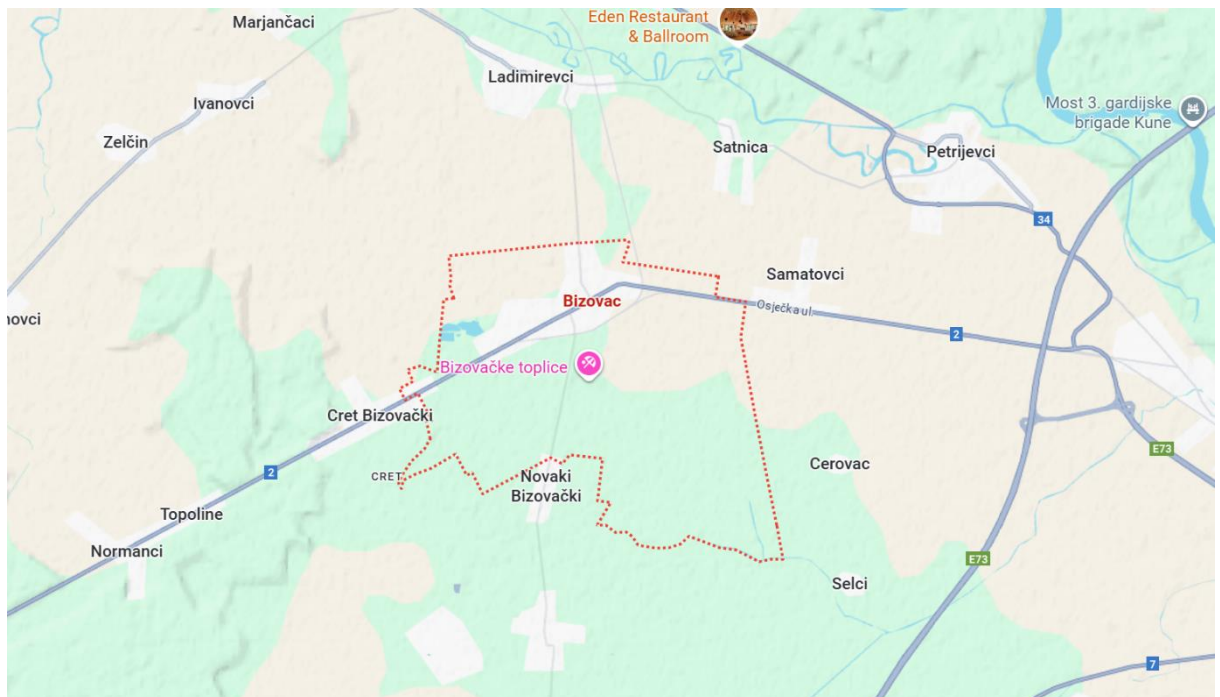
Osnovica za vrednovanje ove nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Osnovica je izražena u eurima.

2.3. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(„5. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama, 6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost“)

OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA:

Bizovac je općina u Hrvatskoj, smještena je u Osječko-baranjskoj županiji. Bizovac je smješten 18 kilometara zapadno od Osijeka, a devet kilometara južno od Valpova na podravskom cestovno-željezničkom prometnom pravcu Zagreb – Našice – Osijek te je povezan s međunarodnim prometnim pravcima prema Srednjoj Europi i interregionalnim prometnim pravcima prema zapadu Republike Hrvatske, kroz susjednu BiH dalje prema Jadranu i istoku.

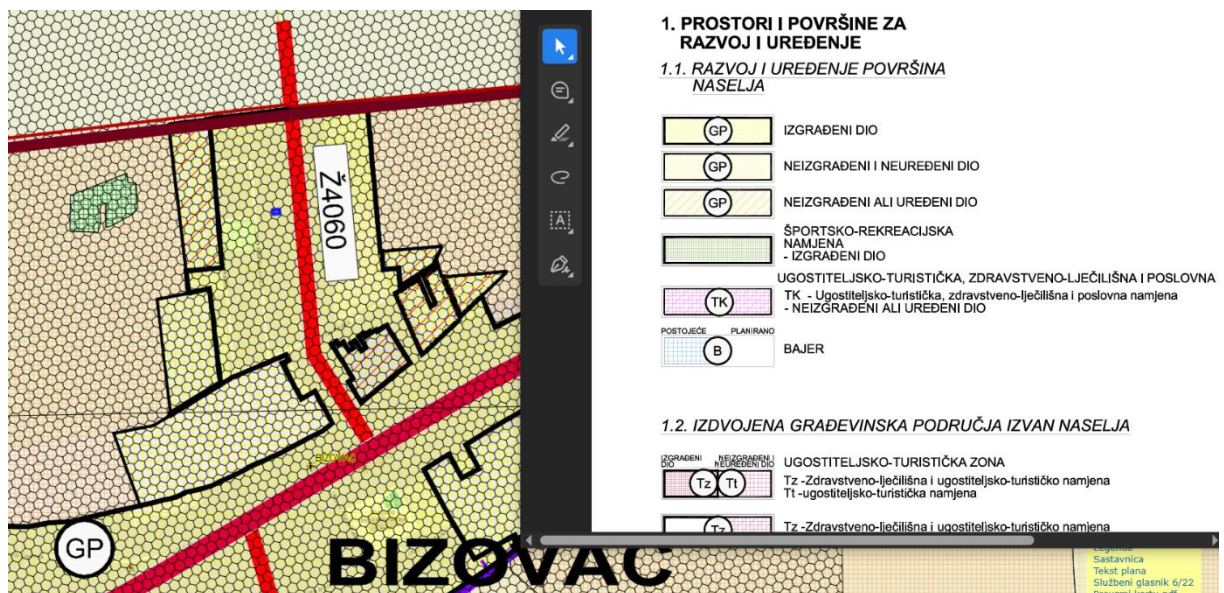


Prikaz područja mjesta (<https://www.google.com/maps>)



Prikaz užeg područja nekretnine (<https://geoportal.dgu.hr/>)

PROSTORNOPLANSKI PRIKAZ:



PPUO Bizovac – 7.ID Građevinsko područje općine Bizovac (http://gis.prostorobz.hr)

Prema trenutno važećem prostornom planu čestica se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (265m²). Mjera korištenja nije propisana planom, ali je izražena je kroz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti od $kig=0,5$ (čl.58. PPUO-a) i najveći dopušteni broj etaža $E=Po+3$ nadzemne etaže (čl.61. PPUO-a) za obiteljske kuće (ostale građevine nije moguće graditi na ovoj čestici zbog površine i položaja čestice). Prema navedenom mjera korištenja izračunati će se kao $kis=kig \cdot E=0,5 \cdot 4=2,0$. Zemljište je druge kategorije prema spremnosti na gradnju.

OPIS ZEMLJIŠTA:

Čestica je pravokutnog oblika čije su stranice pravci. Čestica je okvirne širine oko 19,8 m (S međa, i J međa) te dubine od oko 13,2m (I i Z međa). Trenutno je cijela čestica uređena i održavana kao zelena površina, čestica nema izveden kolni prilaz niti je javna površina s koje se pristupa na česticu uređena.

OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA:

Uski okoliš predmetne nekretnine sastoji se od skoro u potpunosti zgrada obiteljske namjene s pomoćnim zgradama. Nekretnina se nalazi na sjevernom ulazu u mjesto i osim obiteljskih kuća postoji manji broj javnih građevina (sportsko igralište i park). Nedaleko od ulaza u mjesto i predmetne nekretnine se nalazi središte mjesta u kojem postoji i veći broj poslovnih (trgovačke i uslužne djelatnosti) i javnih zgrada (crkva, općina). U cijelom mjestu postoji i određeni broj većih poslovnih zgrada koje se pretežno nalaze na glavnoj prometnici u mjestu koja se proteže okvirno u pravcu istok – zapad. Usko područje predmetne nekretnine komunalno je uređeno na razini primjernom mjestu ove veličine i sastoji se od dvosmjernih prometnica s obostranim pješačkim stazama, javnom rasvjetom, otvorenom oborinskom odvodnjom te svom dostupnom komunalnom infrastrukturom.

2.3.1. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



Pogled iz pravca I prema čestici 625/1 iz Valpovačke ulice



Pogled iz pravca I prema čestici 625/1 iz Valpovačke ulice



Pogled iz pravca I prema čestici 625/4 s čestice 625/1



Pogled iz pravca J prema čestici 625/4 s čestice 625/1



Pogled iz pravca J prema čestici 625/4 s čestice 625/1



Pogled iz pravca Z prema čestici 625/4 s čestice 625/1

2.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(„7. prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina“)

Bizovac je mjesto i sjedište istoimene općine, u Osječko-baranjskoj županiji, Slavonija. Udaljeno oko 20 km zapadno od Osijeka, i 9 km južno od Valpova. Državna cesta D2 prolazi kroz Bizovac. Raspored stanovništva i gustoća naseljenosti su relativno niske u usporedbi s većim gradovima, s dominacijom ruralnih karakteristika. U glavnoj ulici kralja Tomislava pretežno se nalaze obiteljske kuće s pomoćnim gospodarskim zgradama čije površine se protežu do kraja građevinskog područja i preko odnosno i na području poljoprivredne namjene. U središtu mjesta nalazi se manji broj javnih i poslovnih zgrada. Mjesto je okruženo poljoprivrednim zemljištem koje se obrađuju unutar obitelji i od nekoliko većih gospodarstvenika. Promet nekretnina se sastoji od manjeg broja vrsta i ukupnog broja nekretnina koje su uobičajene za mjesta ove veličine (građevinsko zemljište, obiteljske kuće, neznatan broj stanova i poslovnih prostora). U okolini mjesta primjetan je umjeren promet poljoprivrednog zemljišta.

Ukupno gledajući tržište nekretnina na ovom području nije razvijeno i za očekivati je kako se ono neće uskoro značajnije razvijati. Usprkos tome i kako se stanovništvo na ovom području bavi poljoprivrednom djelatnošću pretežno za vlastite potrebe, ali i kao izvor prihoda, može se očekivati stalna potražnja za ovom vrstom nekretnina. Obujam u prometu će prikazivati potrebe lokalnog stanovništva za proširenjem zemljišta u poljoprivrednoj namjeni, a izgledno je kako će on imati uzlaznu putanju. Ujedno je izgledno kako trend neće biti izraženije vrijednosti.

Prema Izvješćima o tržištu nekretnina izdanim od nadležnog odjela županije za razdoblje od prethodne tri godine na području ove općine i cijele županije dostupni su sljedeći podaci:

Godina	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj kupopr.	Ukupna površina (m ²)	Prosječna cijena (€/m ²)	Broj kupopr.
	OPĆINA BIZOVAC			Cijela OBŽ		
2024	15.390,00	5,04	17	911.264,44	4,75	541
2023	33.398,00	3,46	21	2.120.712,29	4,32	605
2022	31.266,50	1,97	9	2.299.974,92	3,34	581

NP – nema podataka

Podaci iz izvješća o tržištu nekretnina (2022.-2024.)

Prema dostupnim podacima vidljiv je okvirno ravnomjeran trend tržišta na razini cijele županije koji ima stalni porast cijene uz okvirno isti broj. Podatak koji značajnije odstupa je površina koja u 2024. nije ni polovica prethodnih godina. Na području općine predmetne nekretnine vidljiv je značajan rast jedinične cijene uz pad površine u protekloj godini. Posljednja jedinična cijena je veća od prosjeka županije što se ne mora odraziti i na područje manjih mjesta, kao što je i predmetno. Usprkos ovoj činjenici i kako ostali brojevi ne upućuju na isti zaključak izglednija je ocjena kako ovo tržište nije razvijeno i kako nije za očekivati kako će se podaci u skoroj budućnosti značajnije promijeniti.

Sveukupno gledajući tržište na ovom području nije razvijeno i dosadašnji podaci pokazuju kako se ovakvo stanje neće promijeniti niti u skoroj niti u daljnjoj budućnosti.

2.5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA TE ODABIR METODE

(„8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora, 9. obrazloženje za odabir metode“)

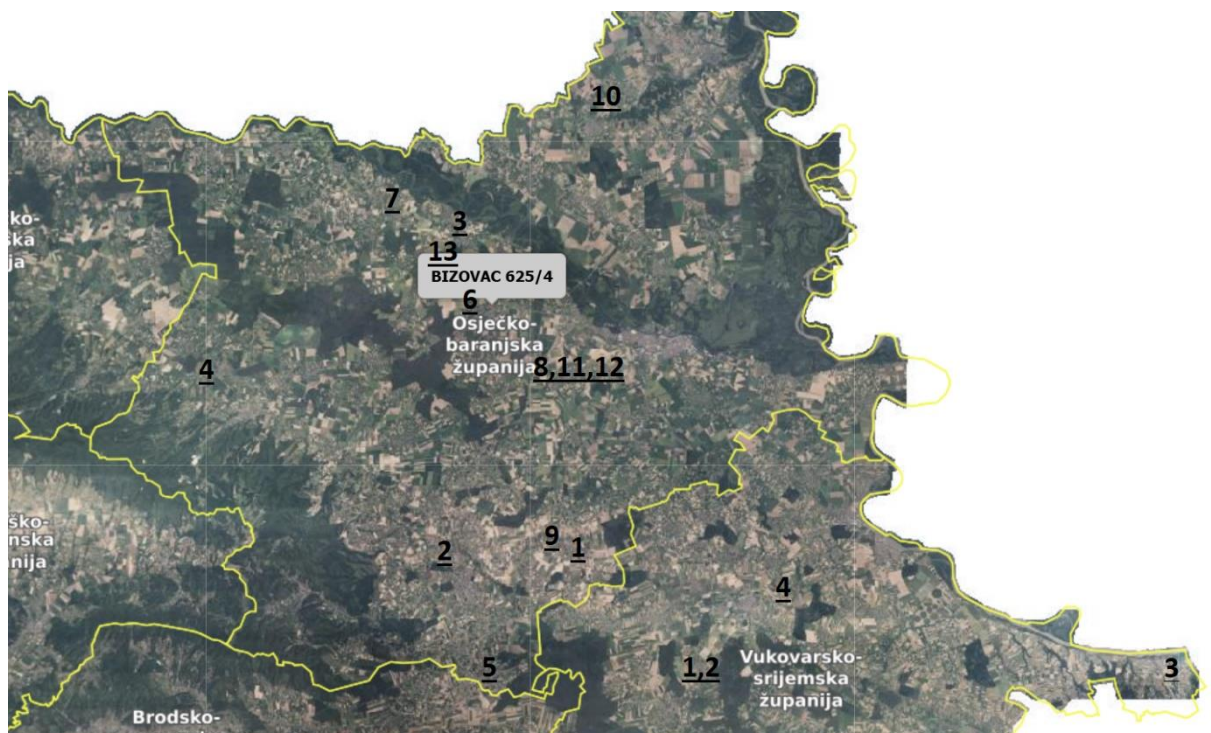
Svi podaci korišteni u ovom elaboratu pribavljeni su s izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, javno dostupnih portala (izvor je naveden uz svaki navedeni podatak) te očividom i mjerenjem na terenu.

Kako je predmet ove procjene građevinsko zemljište na kojem nema građevina procjena će se napraviti poredbenom metodom. Iako bi se nekretnina mogla iznajmiti i time stvarati prihode, a kako to nije njena izvorna namjena, prihodovna metoda nije prikladna za primjenu. Ujedno i kako na nekretnini nema građevina niti troškovna metoda nije prikladna za uporabu.

2.6. IZJEDNAČENJA I IZRAČUNI

(„10. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, 11. statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti“)

Kako je za metodu procjene vrijednosti odabrana poredbena metoda zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (sastavni dio elaborata) za građevinsko zemljište. Na izvatku je navedeno 13 nekretnina, a u prvom grubom pregledu izostavljene su sve nekretnine koje nisu u istoj skupini razvijenosti kao i predmetna. Kako bi se povećao broj poredbenih nekretnina pretraga je proširena i na susjedne županije. Virovitičko-podravska županija nije odgovorila na zahtjev do dana izrade ovog elaborata. Požeško-slavonska i Brodsko-posavska županija nisu imale nekretnine koje odgovaraju predmetnoj te su o tome izdane obavijesti. U Vukovarsko-srijemskoj županiji je pronađeno 4 poredbene nekretnine. I ovdje su korištene samo nekretnine koje se nalaze u istoj skupini razvijenosti. Iako se ostale nekretnine u svim županijama nalaze u susjednim skupinama razvijenosti, a kako ima dovoljno nekretnina iz predmetne skupine razvijenosti korištene su samo takve nekretnine. Odabrane nekretnine su sve nadalje detaljnije pregledane i opisane.

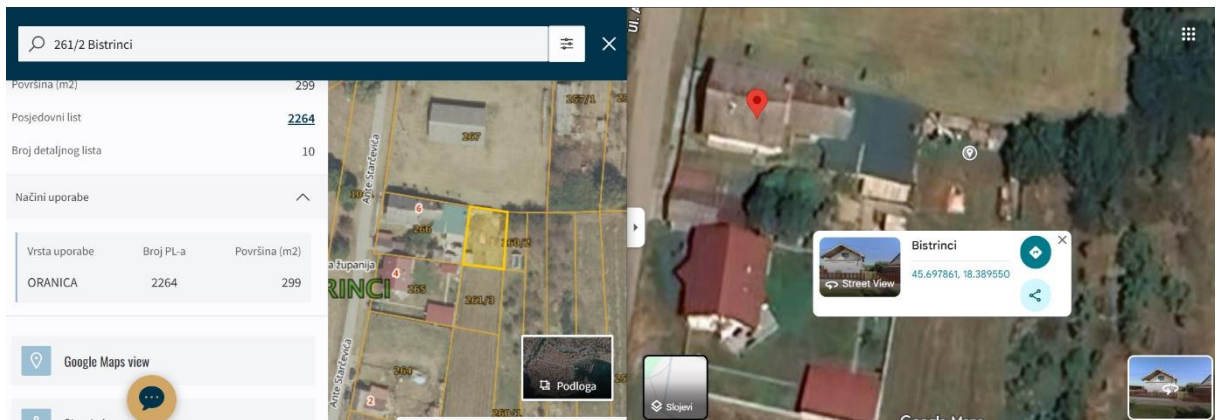


Prikaz poredbenih i predmetne nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

Na portalima eNekretnine, oss.uredjenazemlja.hr i Geoportal provjereni su podaci za nekretnine s izvadaka što je prikazano i opisano za sve poredbene nekretnine u nastavku.

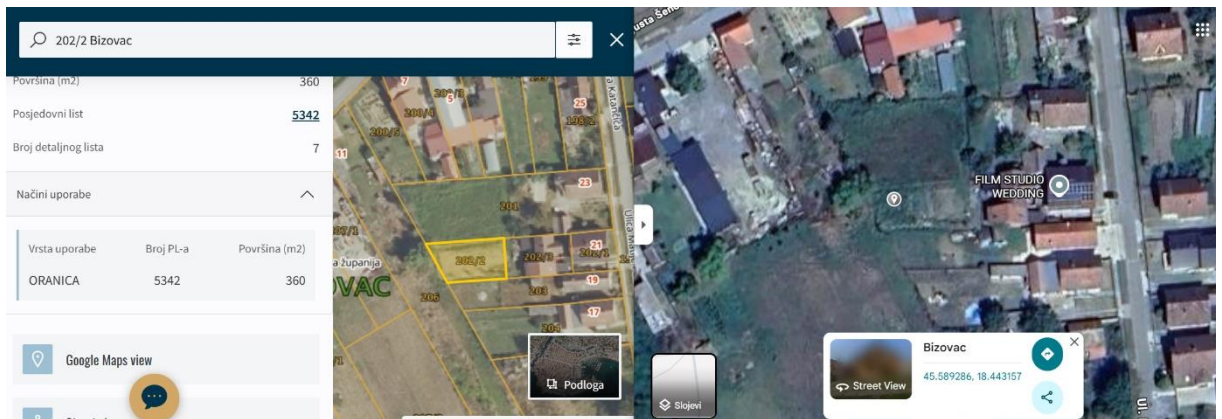
Opis odabranih poredbenih nekretnina:

3. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Osječko-baranjskoj županiji u mjestu slične veličine sjeverno-zapadno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice, nalazi se u cjenovnom bloku BELIŠĆE, BISTRINCI - GRAĐEVINSKO. Nekretnina je 2. kategorije prema spremnosti na gradnju. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru. Kako se mjerom korištenja razlikuje od predmetne (čl. 27. PPUG, obiteljska kuća) njena cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se nadalje kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



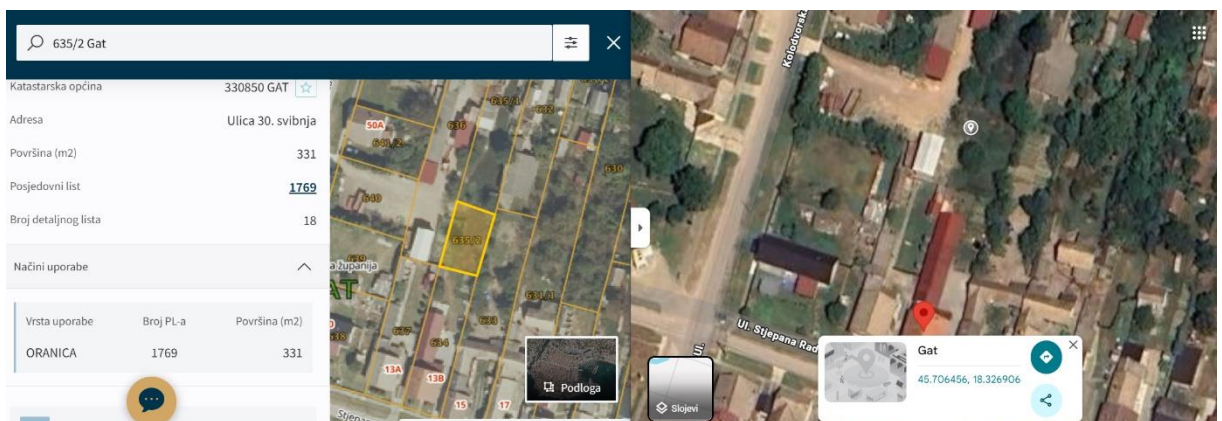
Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

6. Ova poredbena nekretnina se nalazi u istom mjestu kao i predmetna nekretnina. Površina u prometu odgovara površini čestice, nalazi se u cjenovnom bloku BIZOVAC-GRAĐEVINSKO. Nekretnina je 2. kategorije prema spremnosti na gradnju. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru. Kako se mjerom korištenja razlikuje od predmetne (čl. 58. i 61. PPUO za obiteljsku kuću, ne za VSZ čl. 65.-67. PPUO jer je čestica manje površine od najmanje dozvoljene) njena cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se nadalje kvalitativno ispravljati. Usprkos tome i kako cijenom odstupa značajno i iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka svih nekretnina ipak se neće koristiti pri prvom odabiru.



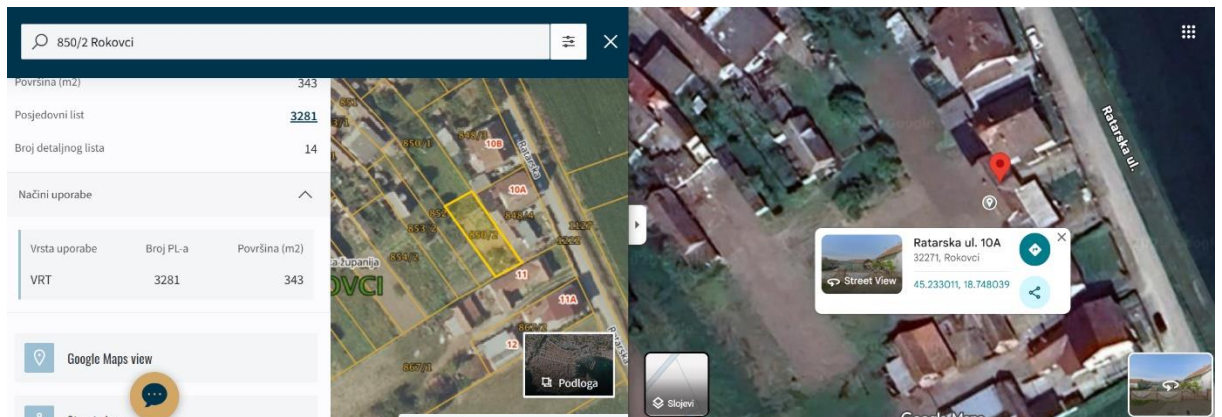
Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

7. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Osječko-baranjskoj županiji u mjestu nešto manje veličine sjeveroistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice, nalazi se u cjenovnom bloku VELIŠKOVCI,GAT-GRAĐEVINSKO. Nekretnina je 2. kategorije prema spremnosti na gradnju. Kako pokazuje dovoljno podudarnosti značajki s predmetnom koristiti će se pri prvom odabiru. Kako se mjerom korištenja razlikuje od predmetne (čl. 27. PPUG, obiteljska kuća) njena cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se nadalje kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



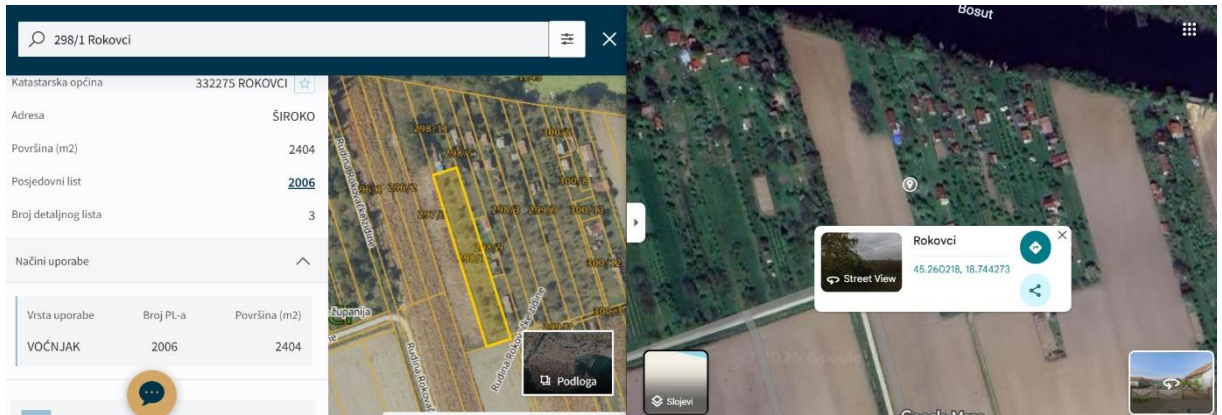
Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

1. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Vukovarsko-srijemskoj županiji u mjestu nešto manje veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice, nalazi se u cjenovnom bloku ANDRIJAŠEVCI-GRAĐEVINSKO 1. Nekretnina je 2. kategorije prema spremnosti na gradnju. Kako se mjerom korištenja razlikuje od predmetne (čl. 62. i 65. PPUO za obiteljske kuće, nije moguće pronaći kis=3,15) njena cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se nadalje kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



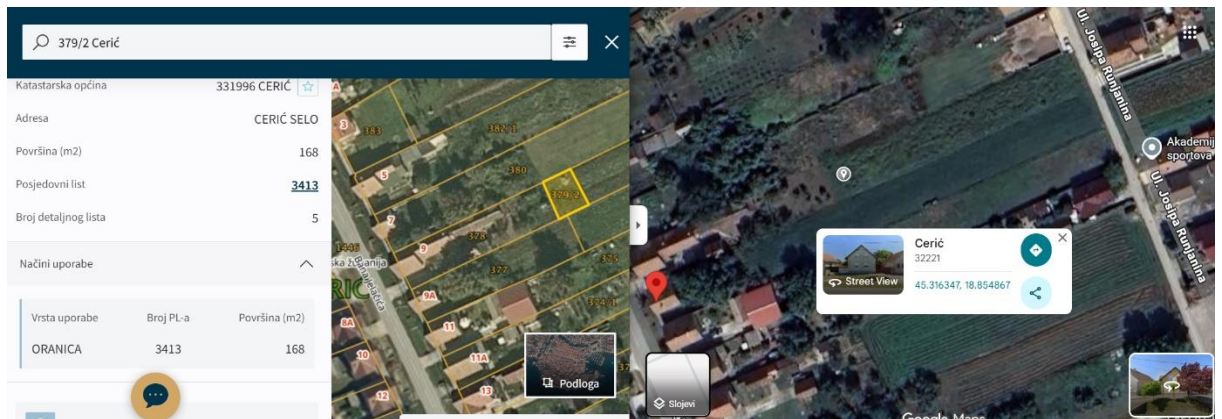
Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

2. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Vukovarsko-srijemskoj županiji u mjestu nešto manje veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice, nalazi se u cjenovnom bloku ROKOVCI -GRAĐEVINSKO 2. Nekretnina je 2. kategorije prema spremnosti na gradnju. Kako se mjerom korištenja razlikuje od predmetne (čl. 62. i 65. PPUO za obiteljske kuće, nije moguće pronaći kis=3,15) njena cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako se svojim ostalim značajkama podudara s predmetnom njena cijena neće se nadalje kvalitativno ispravljati. Ujedno kako cijenom ne odstupa iznad dozvoljenih vrijednosti od prosjeka nekretnina iz prvog odabira koristiti će se i pri konačnom odabiru te u daljnjem izračunu.



Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

4. Ova poredbena nekretnina se nalazi u Vukovarsko-srijemskoj županiji u mjestu nešto manje veličine jugoistočno od mjesta predmetne nekretnine. Površina u prometu odgovara površini čestice, nalazi se u cjenovnom bloku CERIĆ-NASELJE. Nekretnina je I. kategorije prema spremnosti na gradnju i može se koristiti samostalno. Kako se mjerom korištenja razlikuje od predmetne (čl. 63.-66. PPUO za obiteljske kuće, nije moguće naći kis=1,75) njena cijena će se kvalitativno ispraviti kako je prikazano u tablici izjednačenja i izračuna. Kako svojom površinom ne zadovoljava uvjet za najmanju dozvoljenu površinu neće se koristiti pri prvom odabiru.



Prikaz poredbene nekretnine na portalu OSS uređena zemlja (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) i Google Maps-u (<https://www.google.com/maps>)

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog (u slučaju kvalitativnog odstupanja pojedine nekretnine koristiti će se koeficijenti preračunavanja uz pojašnjenje) izjednačenja za odabrane nekretnine u prvom odabiru izračunata je prosječna vrijednost i standardna devijacija. Prema izračunatim vrijednostima napravljen je konačni odabir poredbenih nekretnina te je i za konačno odabrane nekretnine izračunata prosječna vrijednosti i standardna devijacija. Nekretnine korištene u oba odabira označene su znakom „+“. Vrijednosti koje odstupaju iznad dozvoljenih iznosa označe su crvenom bojom, a vrijednosti koje su unutar dozvoljenih vrijednosti zelenom bojom.

k.o. (općina)	ž. RS	k.č.br.	datum	kvartal	prvi odabir	A	cijena	A	odst.povr.	meduvremensko izjednačenje				intervalt izjed.				uk.koef.	interv.algod.cijena	prvi odabir	otkaz.povr. odabir	stand.dev.	odabrano	odstup odabir	apsolutno odstup.
										podaci na dan izj.	medijena, lgod. cijena	8.9. jalog. 4. Pravilnika	bez razlika	bez razlika	bez razlika	bez razlika	bez razlika								
1. Kešinci (Semeljci)	Obž 2	421/3	09.11.21.	Q4/21			133.08	208.00	-21.5%	124.37	213.86	I.	1.00	2.40	0.90	1.00	0.90		0.99						
2. Satnica (Satnica Đakovačka)	Obž 2	2100/2	08.07.22.	Q3/22			665.20	357.00	34.7%	139.65	213.86	I.	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00		2.85						
3. Bistinci (Belišće)	Obž 3	261/2	05.10.22.	Q4/22	+	+	663.61	299.00	12.8%	146.19	213.86	I.	1.00	2.80	0.82	1.00	0.82		2.67	2.67	2.7%	<	2.67	15.1%	-0.35
4. Đurđenovac	Obž 2	1177/30	28.10.22.	Q4/22			591.94	223.00	-15.8%	146.19	213.86	I.	1.00	2.40	0.90	1.00	0.90		3.49						
5. Strizivojna	Obž 2	1393/1	15.12.22.	Q4/22			1.459.95	255.00	-3.8%	146.19	213.86	I.	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00		8.38						
6. Bizovac	Obž 3	202/2	13.01.23.	Q1/23	+	+	573.36	360.00	35.8%	154.22	213.86	I.	1.00	2.00	1.00	1.00	1.00		2.20	2.20	-15.4%	<	2.20	-5.2%	0.12
7. Gat (Belišće)	Obž 3	635/2	06.05.23.	Q2/23	+	+	800.00	331.00	24.9%	165.78	213.86	I.	1.00	2.80	0.82	1.00	0.82		2.56	2.56	-1.5%	<	2.56	10.3%	-0.24
8. Čepin	Obž 4	1135/2	31.10.23.	Q4/23			6.500.00	249.00	-6.0%	167.17	213.86	I.	1.00	3.00	0.79	1.00	0.79		26.30						
9. Semeljci	Obž 2	60	04.10.24.	Q4/24			200.00	281.60	6.3%	189.84	213.86	I.	1.00	2.40	0.90	1.00	0.90		0.72						
10. Branjin Vrh (Beli Manastir)	Obž 2	582/4	13.01.25.	Q1/25			1.000.00	336.00	26.8%	202.52	213.86	I.	1.00	3.00	0.79	1.00	0.79		2.48						
11. Čepin	Obž 4	219/5	14.03.25.	Q1/25			1.736.00	217.00	-18.1%	202.52	213.86	I.	1.00	3.00	0.79	1.00	0.79		6.65						
12. Čepin	Obž 4	219/4	14.03.25.	Q1/25			2.264.00	283.00	6.8%	202.52	213.86	I.	1.00	3.00	0.79	1.00	0.79		6.65						
13. Marjančaci (Valpovo)	Obž 4	22/7	08.07.25.	Q3/25			704.00	260.00	-1.9%	213.86	213.86	I.	1.00	2.80	0.82	1.00	0.82		2.23						
14. Rokovci (Andrijaševci)	Všž 3	850/2	01.06.22.	Q2/22	+		929.39	343.00	29.4%	140.80	213.86	I.	1.00	2.40	0.90	1.00	0.90		3.71	3.71	42.7%	<			
15. Rokovci (Andrijaševci)	Všž 3	298/1	13.07.22.	Q3/22	+	+	266.25	200.33	-24.4%	139.65	213.86	I.	1.00	2.40	0.90	1.00	0.90		1.84	1.84	-29.2%	<	1.84	-20.7%	0.48
3. Ilok	Všž 2	2288/3	27.12.23.	Q4/23			2.000.00	277.00	4.5%	167.17	213.86	I.	1.00	2.25	0.93	1.00	0.93		8.64						
4. Cerić (Nuštar)	Všž 3	379/2	21.12.21.	Q4/21			532.14	168.00	-36.6%	124.37	213.86	I.	1.00	2.40	0.90	1.00	0.90		4.90						
										prosječna cijena:		6.03						prosječna cijena:		5.13		2.60		2.32	
										stand. dev.:		7.33						stand. dev.:		11.58		1.26		0.33	

Izjednačenja i izračuni – tržišna vrijednost

Kako postoji dovoljan broj poredbenih nekretnina koje se podudaraju s predmetnom te čije cijene ne odstupaju značajnije moguće je od cijena odabranih poredbenih nekretnina doći do tržišne vrijednosti predmetne nekretnine što je prikazano u nastavku.

Površina: **265m²**

Prosječna cijena: 2,32

Računska tržišna vrijednost: **614,80 €**

Tržišna vrijednost: **615,00 €**

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR):

=615,00 € (Slovima: ŠestoPetnaestEura)

Osijek, 19.11.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.

2.7. ZAKLJUČAK

(„12. zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja“)

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine prema njenim značajkama, položaju i trenutnoj namjeni najprimjerenija je poredbena metoda. Primjenom prikladnih poredbenih nekretnina moguće je uvažiti stanje tržišta za predmetno područje, vrstu i veličinu nekretnine.

Prema navedenom mišljenja sam kako izračunata vrijednost predstavlja tržišnu vrijednost predmetne nekretnine. Procijenjena vrijednost ne sadržava PDV niti porez na promet nekretnina, a pri prodaji ove nekretnine obračunava porez na promet nekretnina u iznosu od 3% prodajne vrijednosti koji nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti.

UKUPNO:

=615,00 € (Slovima: ŠestoPetnaestEura)

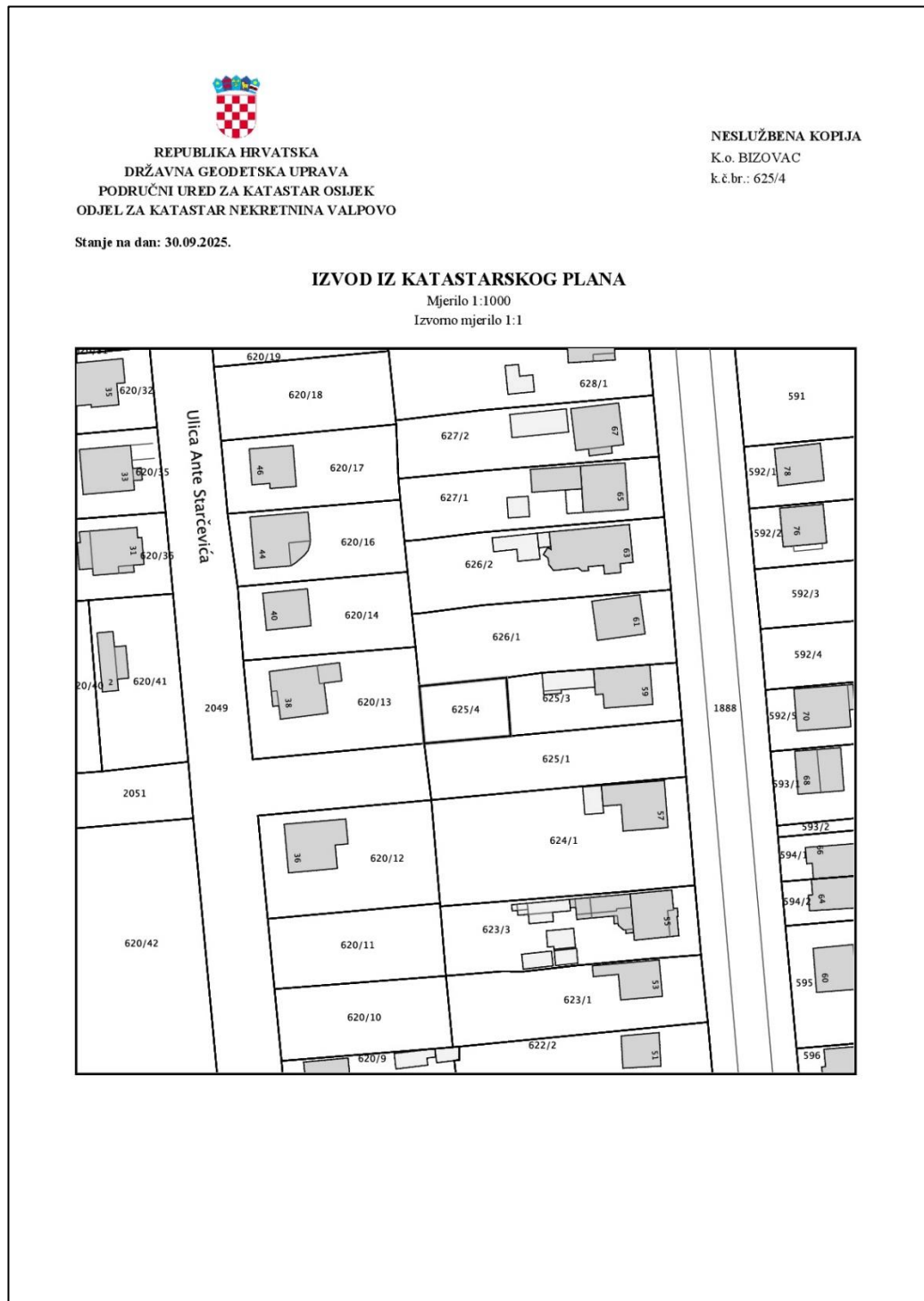
Osijek, 19.11.2025. godine

Procjenitelj: mr.sc. Tihomir Štefić, mag.ing.aedif.




3. PRILOZI

3.1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



Kopija katastarskog plana (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.2. IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VALPOVO
Stanje na dan: 30.09.2025. 21:56

Katastarska općina: 330825, BIZOVAC

Broj ZK uložka: 4010

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	625/1	2	Valpovačka ORANICA	767 767	
2.	625/4	2	Valpovačka DVORIŠTE	265 265	
		UKUPNO:		1032	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA BIZOVAC		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.09.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)30.09.2025. 22:01:22Stranica: 1

Izvadak iz baze zemljišnih podataka (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.3. INDEKSI CIJENA

	Indeksi (2015. = 100)			
	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
Ostalo	115,71	122,17	122,62	124,37

	Indeksi (2015. = 100)			
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4
Ostalo	132,32	140,80	139,65	146,19

	Indeksi (2015. = 100)			
	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4
Ostalo	154,22	165,78	162,69	167,17

	Indeksi (2015. = 100)			
	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4
Ostalo	170,84	180,96	189,95	189,84

	Indeksi (2015. = 100)			
	2025Q1			
Ostalo	202,52			

Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q1 2025, www.dzs.hr)

3.4. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELISTVO I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka: 69693

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	„SEMELICI	„SATNICA ĐAKOVAČKA	„BELUŠĆE	KOLODOVORSKA, ĐURĐENOVAC	BANA JELAČIĆA, STRIZIVOJNA	MATJUE PETRA KATANČIĆA, BIZOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2100/2	261/2	1177/30		
6	K.O.		SATNICA ĐAKOVAČKA	BISTRINCI	ĐURĐENOVAC		
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		208	357	299	223	255
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		208	357	299	223	255
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	421/3	2100/2	261/2	1177/30	1393/1
11	K.O.		KEŠINCI	SATNICA	BISTRINCI	ĐURĐENOVAC	STRIZIVOJNA
12	NAMJENA		GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIJIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,4;	2;	2,8;	2,4;	2;
		Kin max	1,8;	1,6;	2,1;	2;	1,6;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,64	1,86	2,22	2,65	5,73
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.11.2021	08.07.2022	03.10.2022	28.10.2022	15.12.2022
18	CJENOVNI BLOK		KEŠINCI, SEMELICI - GRAĐEVINSKO	SATNICA ĐAKOVAČKA - GRAĐEVINSKO	BELUŠĆE, BISTRINCI - GRAĐEVINSKO	ĐURĐENOVAC, NAŠIČKO NOVO SELO - GRAĐEVINSKO	STRIZIVOJNA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STJEPANA RADICA, BELIŠĆE	, ČEPIN	, SEMELJCI	SILVIA STRAHIMIRA KRANJEVIĆA, BELI MANASTIR	J.J.STROSSMAYER A 60, ČEPIN	J.J.STROSSMAYER A 60, ČEPIN	RUDINA ORLOVAC, VALPOVO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1135/2	60	582/4	219/5	219/4	22/8
6	K.O.		ČEPIN	SEMELJCI	BRANJIN VRH	ČEPIN	ČEPIN	MARIJANČACI
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		331	249	352	336	217	260
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		331	249	281,60	336	217	260
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	2/5	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	635/2	1135/2	60	582/4	219/5	22/7
11	K.O.		GAT	ČEPIN	SEMELJCI	BRANJIN VRH	ČEPIN	MARIJANČACI
12	NAMJENA		GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO	GP_IJZGRABENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,8;	3;	2,4;	3;	3;	2,8;
		Kin max	2,1;	2,5;	1,8;	2,5;	2,5;	2,1;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		2,42	26,10	0,71	2,98	8,00	2,71
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.05.2023	31.10.2023	04.10.2024	13.01.2025	14.03.2025	08.07.2025
18	CJENOVNI BLOK		VELIŠKOVI, GAT - GRAĐEVINSKO	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	KEŠINO, SEMELJCI - GRAĐEVINSKO	BRANJIN VRH - GRAĐEVINSKO	ČEPIN - GRAĐEVINSKO	ČEPIN - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
13	k.č. 22/7 k.o. MARIJAČAČ	PREMA UGOVORU PRODAJU SE 4 ČESTICE U CJELOSTI 1/1 U K.O. MARIJAČAČ I TO: - K.Č.BR. 22/7, PLOŠTINE 260 M ² - K.Č.BR. 22/8, PLOŠTINE 1.143 M ² - K.Č.BR. 22/9, PLOŠTINE 1.143 M ² - K.Č.BR. 22/10, PLOŠTINE 1.143 M ²

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , BIZOVAC odnosno na k.č. 625/4 k.o. BIZOVAC, VALPOVO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/25-01/261

URBROJ: 2158-16/44-25-2

OSIJEK, 11.11.2025.

IZRADIO
DAMIR GLAVICA

DAMIR GLAVICA



Elektronički potpisan: 11.11.2025T11:50:33 (UTC:2025-11-11T10:50:33Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: c2a6f67d-3dcd-407d-8615-6477c007625



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 96353	
Datum podnošenja zahtjeva: 10.11.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BIZOVAC, VALPOVO 625/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BIZOVAC 625/4
Grad/Općina:	BIZOVAC
Naselje:	BIZOVAC
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	24.9.2025.
Dan kakvoće:	24.9.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	265
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	IZGRAĐENI DIO POVRŠINE NASELJA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	2
Površina:	265
NAPOMENA	
ČESTICA JE MANJE POVRŠINE I NA NJOJ SE MOŽE GRADITI OBITELJSKA KUĆA. KAKO NEMA PRISTUP JAVNOJ POVRŠINI ONA JE II. KATEGORIJE PREMA SPREMNOSTI NA GRADNJU. KAKO NEMA DOVOLJNO NEKRETNOSTI IZ OPĆINE ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI U ŽUPANIJI PREDMETNE NEKRETNOSTI PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. AKO NE POSTOJI DOVOLJNO NEKRETNOSTI U ISTOJ SKUPINI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE RAZVIJENOSTI (JEDNA VIŠE I JEDNA NIŽE OD III. SKUPINE).	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 69749

Za zaprimljeni zahtjev 96368 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , BIZOVAC obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/118

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

POŽEGA, 12.11.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

ZVONIMIR MISKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 96368	
Datum podnošenja zahtjeva: 10.11.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BIZOVAC, VALPOVO 625/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BIZOVAC 625/4
Grad/Općina:	BIZOVAC
Naselje:	BIZOVAC
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	24.9.2025.
Dan kakvoće:	24.9.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	265
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	IZGRAĐENI DIO POVRŠINE NASELJA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	2
Površina:	265
NAPOMENA	
ČESTICA JE MANJE POVRŠINE I NA NJOJ SE MOŽE GRADITI OBITELJSKA KUĆA. KAKO NEMA PRISTUP JAVNOJ POVRŠINI ONA JE II. KATEGORIJE PREMA SPREMNOSTI NA GRADNJU. KAKO NEMA DOVOLJNO NEKRETNOSTI IZ OPĆINE ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI U ŽUPANIJI PREDMETNE NEKRETNOSTI PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. AKO NE POSTOJI DOVOLJNO NEKRETNOSTI U ISTOJ SKUPINI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE RAZVIJENOSTI (JEDNA VIŠE I JEDNA NIŽE OD III. SKUPINE).	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, INFRASTRUKTURU I ZAŠTITU OKOLIŠA

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Obavijesti: 69945

Za zaprimljeni zahtjev **96369** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , BIZOVAC obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/119

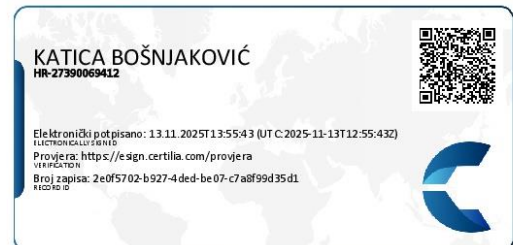
URBROJ: 2178-03-02/3-25-2

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

SLAVONSKI BROD, 13.11.2025.

KATICA BOŠNJAKOVIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 96369	
Datum podnošenja zahtjeva: 10.11.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BIZOVAC, VALPOVO 625/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BIZOVAC 625/4
Grad/Općina:	BIZOVAC
Naselje:	BIZOVAC
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	24.9.2025.
Dan kakvoće:	24.9.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	265
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	IZGRAĐENI DIO POVRŠINE NASELJA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	2
Površina:	265
NAPOMENA	
ČESTICA JE MANJE POVRŠINE I NA NJOJ SE MOŽE GRADITI OBITELJSKA KUĆA. KAKO NEMA PRISTUP JAVNOJ POVRŠINI ONA JE II. KATEGORIJE PREMA SPREMNOSTI NA GRADNJU. KAKO NEMA DOVOLJNO NEKRETNINA IZ OPĆINA ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI U ŽUPANIJI PREDMETNE NEKRETNINE PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. AKO NE POSTOJI DOVOLJNO NEKRETNINA U ISTOJ SKUPINI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE RAZVIJENOSTI (JEDNA VIŠE I JEDNA NIŽE OD III. SKUPINE).	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA - VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
SLUŽBA ZA PROSTORNO PLANIRANJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TIHOMIR ŠTEFIĆ (33508120441)

ID Izvatka: 69690

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, ANDRIJAŠEVCI	, ANDRIJAŠEVCI	, ILOK	, NUŠTAR
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	850/2	298/1	2288/3	379/2
6	K.O.		ROKOVCI	ROKOVCI	ILOK	CERČ
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		343	2404	277	168
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		343	200,33	277	168
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	KATASTAR	850/2	298/1	2288/3	379/2
11	K.O.		ROKOVCI	ROKOVCI	ILOK	CERČ
12	NAMJENA		GP_IZGRABENO	GP_IZGRABENO	GP_IZGRABENO	GP_NEIZGRABENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	3,15;	3,15;	2,25;	1,75;
		Kin max	2,8;	2,8;	2;	1,5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		2,71	1,33	7,22	3,17
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NF	NF	NF	NF
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		01.06.2022	13.07.2022	27.12.2023	21.12.2021
18	CIJENOVNI BLOK		ANDRIJAŠEVCI - GRAĐEVINSKO 1	ROKOVCI - GRAĐEVINSKO 2	ILOK - GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA 1	CERČ - NASELJE
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , BIZOVAC odnosno na k.č. 625/4 k.o. BIZOVAC, VALPOVO.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/226

URBROJ: 2196-14-02-25-3

VUKOVAR, 11.11.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
ĐURĐICA KOZIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP -IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP -NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/nipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, I5 - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 96370	
Datum podnošenja zahtjeva: 10.11.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BIZOVAC, VALPOVO 625/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BIZOVAC 625/4
Grad/Općina:	BIZOVAC
Naselje:	BIZOVAC
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	24.9.2025.
Dan kakvoće:	24.9.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	265
Tlocitna površina kuće/zgrade:	
Tlocitna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	IZGRAĐENI DIO POVRŠINE NASELJA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	2
Površina:	265
NAPOMENA	
ČESTICA JE MANJE POVRŠINE I NA NJOJ SE MOŽE GRADITI OBITELJSKA KUĆA. KAKO NEMA PRISTUP JAVNOJ POVRŠINI ONA JE II. KATEGORIJE PREMA SPREMNOSTI NA GRADNJU. KAKO NEMA DOVOLJNO NEKRETNOSTI IZ OPĆINE ISTE SKUPINE RAZVIJENOSTI U ŽUPANIJI PREDMETNE NEKRETNOSTI PRETRAGA JE PROŠIRENA NA SUSJEDNE ŽUPANIJE. AKO NE POSTOJI DOVOLJNO NEKRETNOSTI U ISTOJ SKUPINI PRETRAGU PROŠIRITE NA SUSJEDNE SKUPINE RAZVIJENOSTI (JEDNA VIŠE I JEDNA NIŽE OD III. SKUPINE).	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	11.11.2020. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	OSIJEK
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	TIHOMIR
Prezime:	ŠTEFIĆ
Adresa:	DELNIČKA 2C
Telefon:	098566376
e-mail:	TSTEFIC@GMAIL.COM