

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
K.Č.BR 76, 77, 277, 311 k.o. LOVAS

**Broj elaborata:** 10-12 2025MS  
**Predmet procjene:** Poljoprivredna zemljišta  
**Lokacija nekretnine:** K.č.br. 76, 77, 277, 311 k.o. LOVAS  
**Zadatak:** Zadatak vještaka je izraditi vještački nalaz i mišljenje na okolnost može li se predmetna nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskoga suda u Vukovaru, zemljišnoknjižni odjel Ilok, k. o. Lovas, zk. ul. br. 4351 i to: k. č. br. 76, u naravi Kovači vinograd, površine 829 m2, k. č. br. 77, u naravi Kovači oranica, površine 1.007 m2, k. č. br. 277, u naravi U mjestu oranica, površine 1.251 m2 te k. č. br. 311, u naravi Lišće oranica, površine 22.217 m2, ukupne površine 25.304 m2, geometrijski podijeliti, a da joj se znatno ne umanji vrijednost te koliko iznosi tržišna vrijednost predmetne nekretnine.  
**Naručitelj procjene:** Republika Hrvatska, Općinski sud u Vukovaru, Vukovar, Županijska 31  
**Poslovni broj:** R1-111/2025-2  
**Svrha:** Razvrgnuće suvlasničke zajednice  
**Dan očevida:** 10.12.2025.  
**Dan kakvoće:** 10.12.2025.  
**Dan vrednovanja:** 10.12.2025.

TABLICA: Izračun tržišne vrijednosti nekretnina

K.O.	K.Č. broj	Z.K.ul. broj	Površina (m²)	Jedinična cijena (€/m²)	Tržišna vrijednost zemljišta (€)	ZAOKRUŽENA Tržišna vrijednost zemljišta (€)
LOVAS	76	4351	829,00	1,34	1.110,86	1.110,00
LOVAS	77	4351	1.007,00	1,34	1.349,38	1.350,00
LOVAS	277	4351	1.251,00	1,34	1.676,34	1.680,00
LOVAS	311	4351	22.215,00	1,34	29.768,10	29.800,00

TV nekretnina UKUPNO = 33.940,00 €

NEKRETNINE NIJE MOGUĆE GEOMETRIJSKI PODJELITI.

Izradio:

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

U Vinkovcima, 20. prosinca 2025. godine

## SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA .....	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI .....	6
4. POREZNI ASPEKT .....	6
5. ZADATAK .....	6
6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA .....	7
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	12
8. ZAKLJUČAK .....	18
9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI I NAPOMENA .....	18
10. FOTO DOKUMENTACIJA .....	19
11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	21
12. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA .....	23
13. POSJEDOVNI LIST .....	27
14. POZICIJA U PROSTORNOM PLANU .....	29

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/164  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-07

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, 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. i 36/24.), povodom zahtjeva Maria Stjepanovića, magistra inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Frana Kršinića 20, OIB: 62268045729, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Mario Stjepanović, magistar inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Frana Kršinića 20, OIB: 62268045729, razrješuje se dužnosti stalnog sudskog vještaka iz područja građevinske struke.
- II. Mario Stjepanović, magistar inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Frana Kršinića 20, OIB: 62268045729, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- III. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Mario Stjepanović, magistar inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnio je zahtjev za razrješenje dužnosti stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo kao i zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinskog i arhitektonskog fakulteta Osijek, Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku iz kojeg proizlazi da je stekao stručni naziv magistra inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Vukovaru, broj: 4 Su-390/2022-9 od 2. listopada 2023. o imenovanju stalnim sudskim vještakom iz područja građevinske struke, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



6N87liBvgEqFXclYgwcQ7w

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 osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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 ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

U članku 127.a stavku 1. podstavku 1. Zakona o sudovima propisano je da će se stalni sudski vještak razriješiti ako to sam zatraži iz kojeg razloga je riješeno kao u točki I. izreke rješenja.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je u odnosu na zahtjev za imenovanje riješeno kao u točki II. izreke rješenja.

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 promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

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.



DOSTAVITI:

1. Mario Stjepanović, Vinkovci, Frana Kršinića 20
2. Pismohrana-ovdje



6N87liBvgEqFXclYgwCQ7w

## **2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

### **ZAKONI**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 127/24)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 115/16, 144/22)

### **UREDBE**

- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 115/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 28/19)
- Uredba o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 156/22).

### **PRAVILNICI**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 68/20, 12/24)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)

### **POSEBNI PROPISI JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE**

- PPUO Lovas «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 2/07
- I. Ciljane izmjene i dopune PPUO Lovas «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 9/12
- II. Izmjene i dopune PPUO Lovas «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 10/14

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

### **3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI**

Procjenu sam izradio kao neovisni stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Kao stalni sudski vještak i procjenitelj koristio sam iskustvo i sva stečena znanja, vještine i sposobnosti kako bih procjenu napravio što kvalitetnije i profesionalno.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane naručitelja, a sve sukladno zakonima i propisima navedenim u prilogu POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.

Potvrđujem da kao stalni sudski vještak i procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke, osobne ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog elaborata proveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta lokalnog i šireg okruženja te koristio znanja, zakonsku regulativu te standarde propisane u Republici Hrvatskoj.

### **4. POREZNI ASPEKT**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

### **5. ZADATAK**

Zadatak vještaka je izraditi vještački nalaz i mišljenje na okolnost može li se predmetna nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskoga suda u Vukovaru, zemljišnoknjižni odjel Ilok, k. o. Lovas, zk. ul. br. 4351 i to: k. č. br. 76, u naravi Kovači vinograd, površine 829 m<sup>2</sup>, k. č. br. 77, u naravi Kovači oranica, površine 1.007 m<sup>2</sup>, k. č. br. 277, u naravi U mjestu oranica, površine 1.251 m<sup>2</sup> te k. č. br. 311, u naravi Lišće oranica, površine 22.217 m<sup>2</sup>, ukupne površine 25.304 m<sup>2</sup>, geometrijski podijeliti, a da joj se znatno ne umani vrijednost te koliko iznosi tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Na dan 10.12.2025 godine u 12:00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.

Svrha izrade procjemenog elaborata je razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

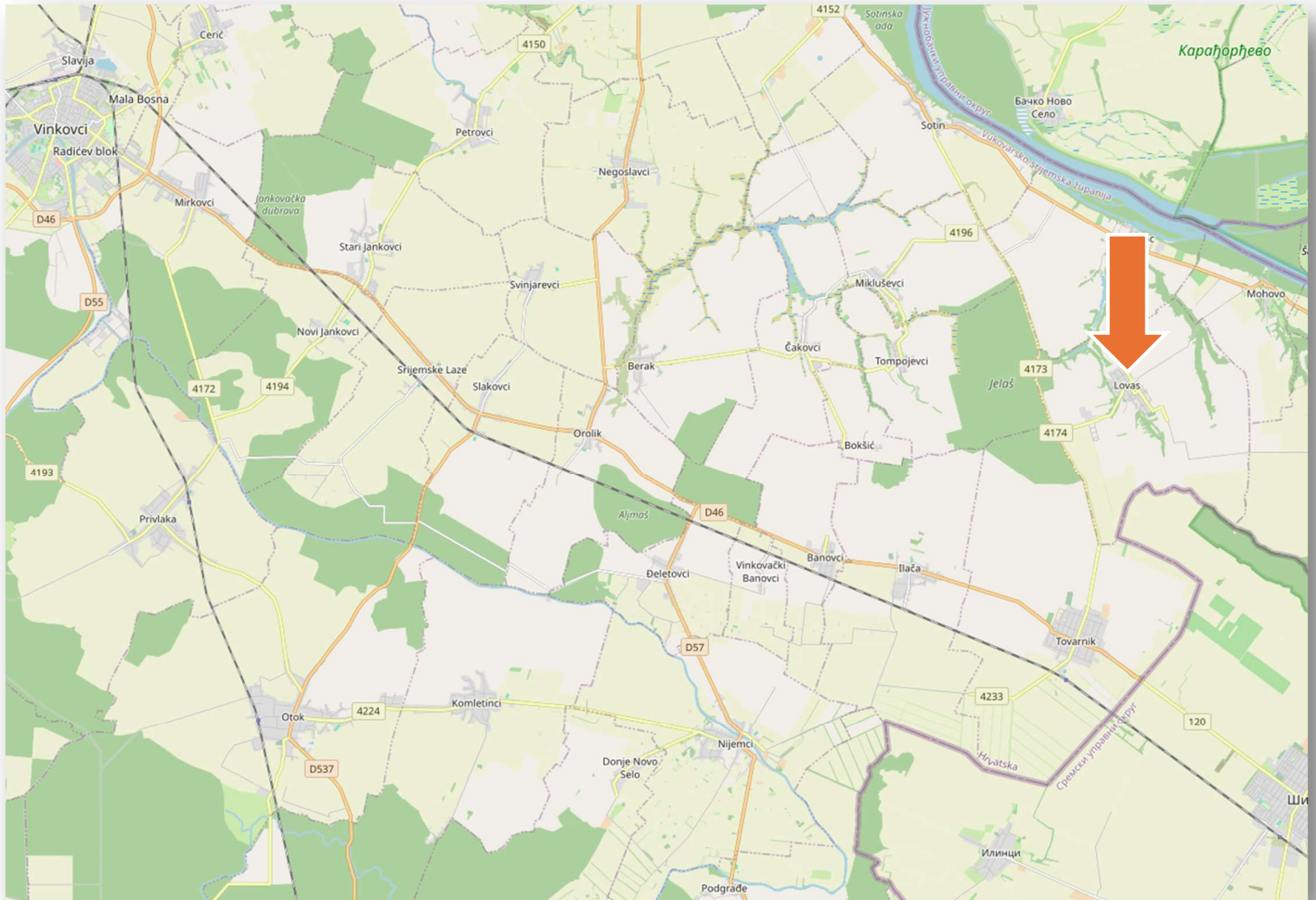
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

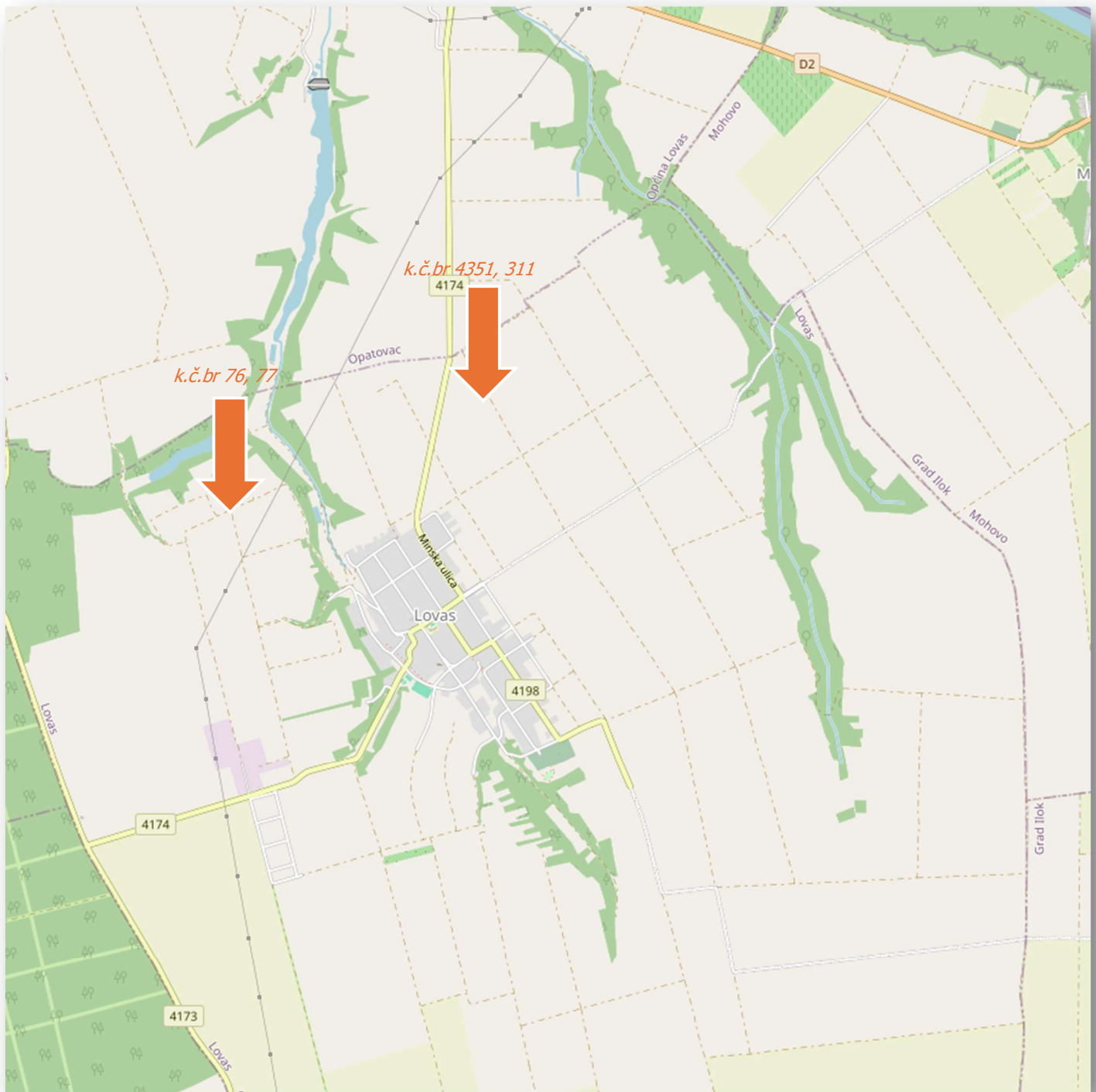
+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

## 6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNOSTI

### MAKROLOKACIJA



## MIKROLOKACIJA



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

#### POLOŽAJ - OSS sustav



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com



#### IDENTIFIKACIJA

K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m <sup>2</sup> )	Broj ZK. uložka
LOVAS	76	829,00	4351
LOVAS	77	1.007,00	4351
LOVAS	277	1.251,00	4351
LOVAS	311	22.215,00	4351

#### OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetne nekretnine se nalaze u općini Lovas (VSŽ) u naselju Lovas.

Predmetna nekretnine su poljoprivredno zemljište u k.o. Lovas.

Sve čestice su neposredno vezane uz put.

Poljoprivredna zemljišta su u dobrom stanju.

#### STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE

Zemljišno knjižno i katastarsko stanje je usklađeno.

Nekretnine imaju teret.

Na poljoprivrednim zemljištima nema građevina.

#### UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Namjena: Poljoprivredno zemljište

Koeficijent iskoristivosti(Ki): 0,00

Pristup: osiguran

Ocjena položaja lokacije: Dobra lokacija – nalazi se u malom naselju dobre prometne povezanosti.

Kategorija zemljišta: 4.1. poljoprivredno zemljište

Buka: Nema značajnog utjecaja

Zagađenje: Nema značajnog utjecaja

Infrastruktura: Ne

Oblik čestice: Pravilan

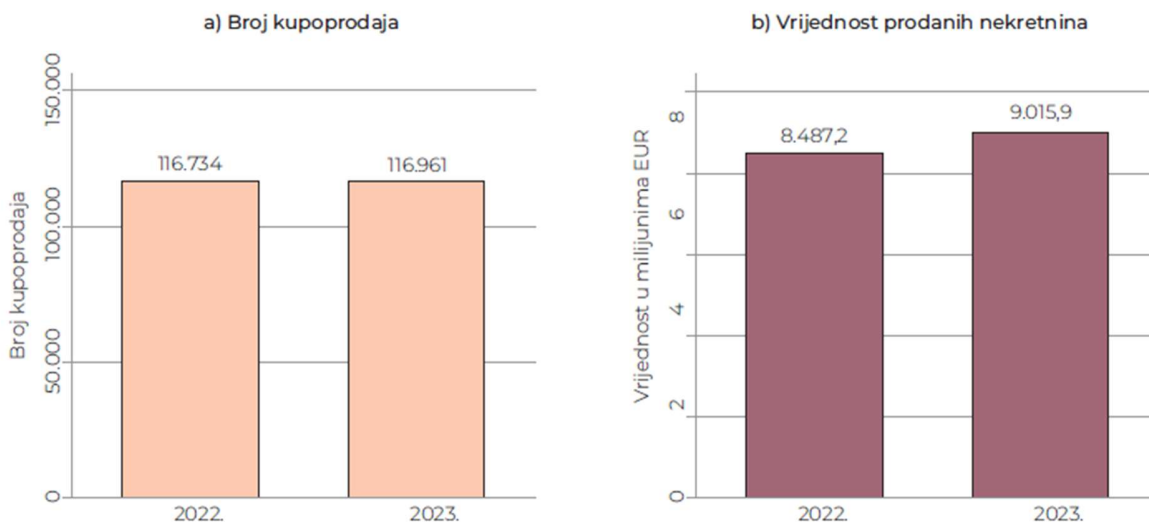
Opće stanje: Dobro

## 7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### KUPOPRODAJA

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 0,2 posto. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9 posto, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30 posto. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952 odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGL

U usporedbi s 2022., rast broja kupoprodaja 2023. godine zabilježen je kod svega tri tipa nekretnine, i to kod različitih nekretnina (27,6 posto), građevinskih zemljišta (15,9 posto) i poljoprivrednog zemljišta (11,6 posto). S druge strane, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježen je kod poslovnih zgrada (-30,4 posto), posebnih nekretnina (-24,2), obiteljskih kuća (-19 posto), šumskog zemljišta (-16,5 posto), garaža (-14,4 posto), gospodarskih zgrada (-13,8 posto), te stanova/apartmana koji bilježe pad kupoprodaja od 13,4 posto.

(Izvadak iz Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. g  
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i EIZ)

## METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima a nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

## ODABIR METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA VRSTI NEKRETNINE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA (**odabrana metoda za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta**) je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova za Vukovarsko-srijemsku županiju objavljenih u:

IZVJEŠĆU O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE VUKOVARSKO – SRIJEMSKE ŽUPANIJE izdano 28. ožujka 2025.

INDEKSNI NIZOVI – VUKOVARSKO SRIJEMSKA ŽUPANIJA								
Vrsta nekretnine	GODINA							
	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<i>Građevinsko zemljište</i>	102,18	111,79	108,95	100	108,52	112,88	110,26	115,94
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	85,07	86,57	94,03	100	110,45	135,82	146,27	159,70
<i>Stanovi/apartmani</i>	83,38	94,62	94,80	100	113,31	124,22	145,90	146,41

## ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Koristiti će se označene tri poredbene nekretnine dobivene iz sustava E-Nekretnine na dan 10.12.2025. godine.

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729  
+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

<input type="checkbox"/>	RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR) ▾	Površina u prometu	Status podatka	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
<input type="checkbox"/>	18	2111406	5277503	VUKOVARSKO-SRIJEM...	OPATOVAC	349	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.04.2024.	7.000,00 EUR	6.754,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	OPATOVAC - GO...
<input checked="" type="checkbox"/>	27	2065153	5222377	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	318	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.02.2024.	7.000,00 EUR	5.290,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.2 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	31	2030122	5189406	VUKOVARSKO-SRIJEM...	OPATOVAC	367	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2024.	6.500,00 EUR	10.386,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	1	2371576	5622117	VUKOVARSKO-SRIJEM...	OPATOVAC	549	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.07.2025.	5.000,00 EUR	3.347,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	2	2371574	5622117	VUKOVARSKO-SRIJEM...	OPATOVAC	547	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.07.2025.	5.000,00 EUR	3.347,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input checked="" type="checkbox"/>	3	2371575	5622117	VUKOVARSKO-SRIJEM...	OPATOVAC	548	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.07.2025.	5.000,00 EUR	3.347,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	4	2371573	5622117	VUKOVARSKO-SRIJEM...	OPATOVAC	546	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.07.2025.	5.000,00 EUR	3.347,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input checked="" type="checkbox"/>	16	2162979	5348617	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	145	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.07.2024.	5.000,00 EUR	4.143,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	19	2111410	5277508	VUKOVARSKO-SRIJEM...	OPATOVAC	350	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.04.2024.	5.000,00 EUR	4.904,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	OPATOVAC - GO...
<input type="checkbox"/>	20	2109452	5273973	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	1829	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.04.2024.	5.000,00 EUR	6.471,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	21	2111138	5276807	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	2400/1	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.04.2024.	5.000,00 EUR	5.755,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	22	2109453	5273973	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	882	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.04.2024.	5.000,00 EUR	6.471,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	5	2332389	5578972	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	145	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.05.2025.	4.200,00 EUR	4.143,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	29	2032087	5191293	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	2577	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.01.2024.	2.000,00 EUR	2.216,50 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	30	2032086	5191293	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	813	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.01.2024.	2.000,00 EUR	2.216,50 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - OSOBI...
<input type="checkbox"/>	32	2019884	5176685	VUKOVARSKO-SRIJEM...	LOVAS	1084	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.01.2024.	2.000,00 EUR	1.515,00 M²	PROVEDENA EVALUA...	4.1 KATEGORIJA	LOVAS - GRAĐE...

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m²)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kategorija zemljišta	Vrsta nekretnine	Namjena	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Vrsta ugovora
27.	LOVAS	318	5.290,00	1,32	26.02.2024.	4.1.KATEGORIJA	PZ	POLJOPRIVREDNA	0,00	KP
3.	OPATOVAC	548	3.347,00	1,49	18.07.2024.	4.1.KATEGORIJA	PZ	POLJOPRIVREDNA	0,00	KP
16.	LOVAS	145	4.143,00	1,20	26.07.2024.	4.1.KATEGORIJA	PZ	POLJOPRIVREDNA	0,00	KP

Odabrane tri nekretnine će se koristiti za daljinu analizu iz razloga što bitno ne odstupaju od prosjeka u odnosu na procjenjivana zemljišta.  
Koristiti će se sve poredbene nekretnine dobivene iz sustava E-nekretnine na dan 10.12.2025.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE (prilagodba tržištu)

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m²)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
27.	LOVAS	318	5.290,00	1,32	26.02.2024.	159,70	159,70	1,00	1,32
3.	OPATOVAC	548	3.347,00	1,49	18.07.2024.	159,70	159,70	1,00	1,49
16.	LOVAS	145	4.143,00	1,20	26.07.2024.	159,70	159,70	1,00	1,20

Izvor:  
Vukovarsko-srijemska županija  
IZVJEŠĆU O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE VUKOVARSKO – SRIJEMSKE ŽUPANIJE izdano 28. ožujka 2025.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (za odstupanje u kakvoći-mjeri građevinskog korištenja)

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje (prilog br.11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje od prosjeaka (%)
27.	LOVAS	318	5.290,00	1,32	0,00	0,00	1,00	1,32	-1,25%
3.	OPATOVAC	548	3.347,00	1,49	0,00	0,00	1,00	1,49	11,47%
16.	LOVAS	145	4.143,00	1,20	0,00	0,00	1,00	1,20	-10,22%
Prosjek (€/m²) :								1,34	

Uspoređujući cijene po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice niti jedna poredbena nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od ± 30 %.  
Nekretnine pod rednim brojem 9, 2 i 6 će se koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje od prosjeaka (%)
27.	LOVAS	318	26.02.2024.	1,32	1,32	1,32	-1,25%
3.	OPATOVAC	548	18.07.2024.	1,49	1,49	1,49	11,47%
16.	LOVAS	145	26.07.2024.	1,20	1,20	1,20	-10,22%
Prosjek (€/m²) :						1,34	

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Tržišna vrijednost zemljišta po m², utvrđuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena korigirane indexnim nizovima i interkvalitativnim usporedbama.  
Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir s tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015).  
Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjuje se sljedeće:

K.O.	K.Č. broj	Z.K.ul. broj	Površina (m²)	Jedinična cijena (€/m²)	Tržišna vrijednost zemljišta (€)	ZAOKRUŽENA Tržišna vrijednost zemljišta (€)
LOVAS	76	4351	829,00	1,34	1.110,86	1.110,00
LOVAS	77	4351	1.007,00	1,34	1.349,38	1.350,00
LOVAS	277	4351	1.251,00	1,34	1.676,34	1.680,00
LOVAS	311	4351	22.215,00	1,34	29.768,10	29.800,00

**TV nekretnina UKUPNO = 33.940,00 €**

Napomena: -Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta ne sadrži PDV.  
-U tržišnu vrijednost navedene nekretnine nije uračunat porez na promet nekretninama.

## 8. ZAKLJUČAK

**NEKRETNINE SU SLOBODNE OD OSOBA I STVARI.**

**NEKRETNINE NIJE MOGUĆE GEOMETRIJSKI PODJELITI A DA IM SE PRI TOME ZNAČAJNO NE UMANJI CIJENA.**

**Nije moguće provesti geometrijsku diobu predmetnog poljoprivrednog zemljišta ukoliko se razvrgnuće ne provodi na temelju sudske odluke sukladne važećim zakonskim ograničenjima.**

Utvrđeni iznos procijenio sam u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

## 9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI I NAPOMENA

### Opći uvjeti:

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izvršio sam u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). U postupku izrade elaborata sudjelovao sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Ovi opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

### Ograničavajući uvjeti

Pri izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine pretpostavio sam da je dokumentacija o predmetnoj nekretnini točna, te da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne snosim odgovornost za njihovu točnost.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa i ne može se koristiti u druge svrhe. Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika bez vlastoručnog potpisa i otisnutog pečata procjenitelja.

### Napomena:

Zadržavam pravo na ispravak procjene tržišne vrijednosti nekretnine proizašle iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Primijenjena je uputa o načinu zaokruživanja vrijednosti Visokog procjeniteljskog povjerenstva.

K.O.	K.Č. broj	Z.K.ul. broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost zemljišta (€)	ZAOKRUŽENA Tržišna vrijednost zemljišta (€)
LOVAS	76	4351	829,00	1,34	1.110,86	1.110,00
LOVAS	77	4351	1.007,00	1,34	1.349,38	1.350,00
LOVAS	277	4351	1.251,00	1,34	1.676,34	1.680,00
LOVAS	311	4351	22.215,00	1,34	29.768,10	29.800,00

**TV nekretnina UKUPNO = 33.940,00 €**

Izradio:

Mario Stjepanović mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

U Vinkovcima 20. prosinca 2025. godine

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

## 10. FOTO DOKUMENTACIJA



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com



11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Vukovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ILOK  
Stanje na dan: 15.12.2025. 19:27

Katastarska općina: 334146, LOVAS  
Broj ZK uložka: 4351  
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-741/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	76	6	KOVAČI VINOGRAD	829 829	
2.	77	6	KOVAČI ORANICA	1007 1007	
3.	277	7	U MJESTU ORANICA	1251 1251	
4.	311	7	LIŠĆE ORANICA	22217 22217	
		UKUPNO:		25304	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9. Suvlasnički dio: 5/42	GUNJEVIĆ MARIJA, OIB: 27624802904, ULICA KRALJA TOMISLAVA 40, DOBROVAC 34551 LIPIK	
17. Suvlasnički dio: 32/42	DONATELA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53741957451, DR. FRANJE TUĐMANA 30, 32000 VUKOVAR	
17.2	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-741/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR: ST-824/2024-20 21.02.2025, nad stečajnim dužnikom Donatela j.d.o.o., Vukovar.	na 17 (17.1)
18. Suvlasnički dio: 5/42	STRGAR DRAGAN, OIB: 59736430739, VOJNIČKA 5/11, SOMBOR, SRBIJA	

+385(91) 2000 153 | [stjepanovicing@outlook.com](mailto:stjepanovicing@outlook.com)

Broj ZK uložka: 4351

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.12.2025.

## 12. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



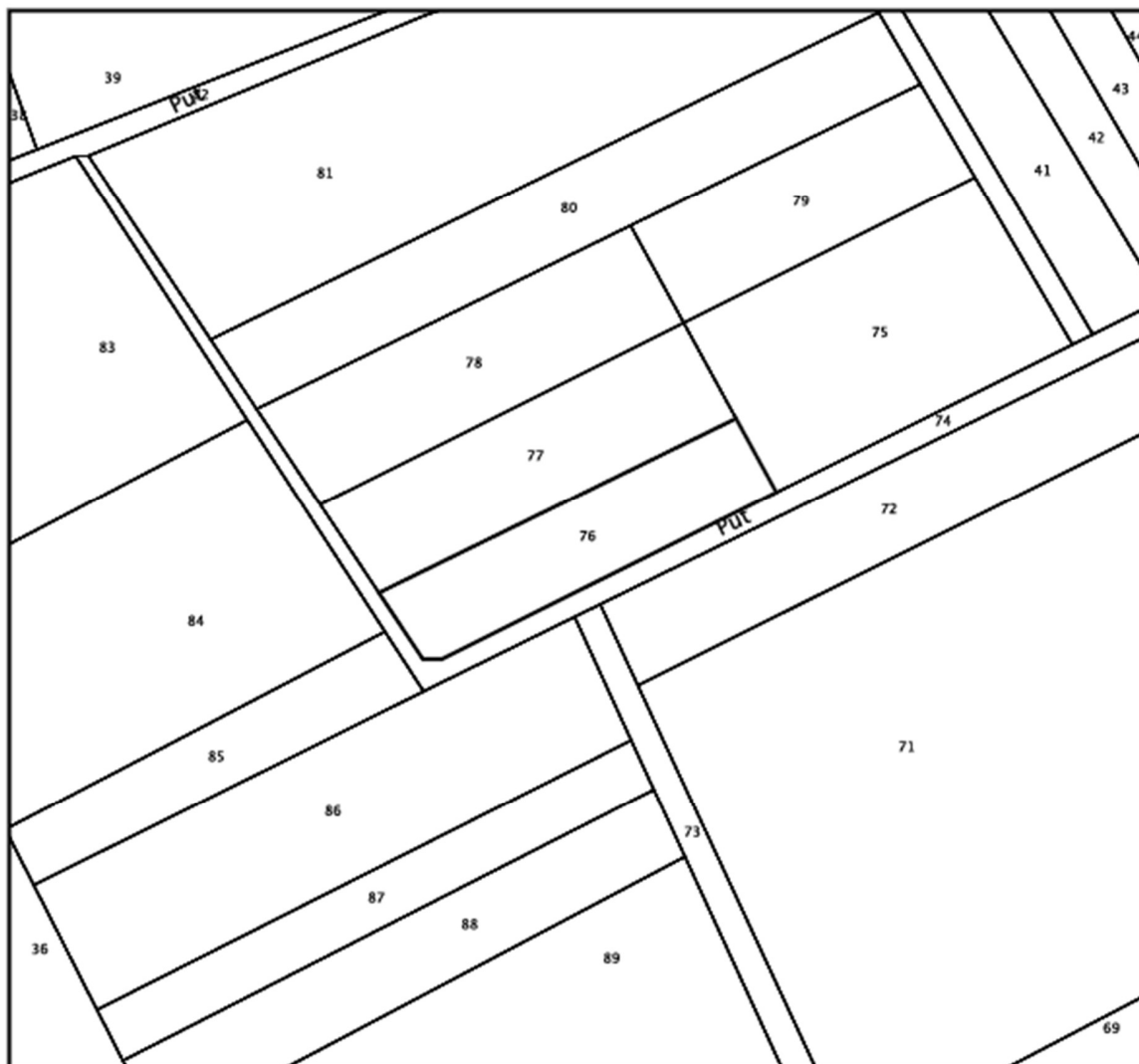
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ISPOSTAVA ILOK

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. LOVAS  
k.č.br.: 76

Stanje na dan: 15.12.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ISPOSTAVA ILOK

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. LOVAS

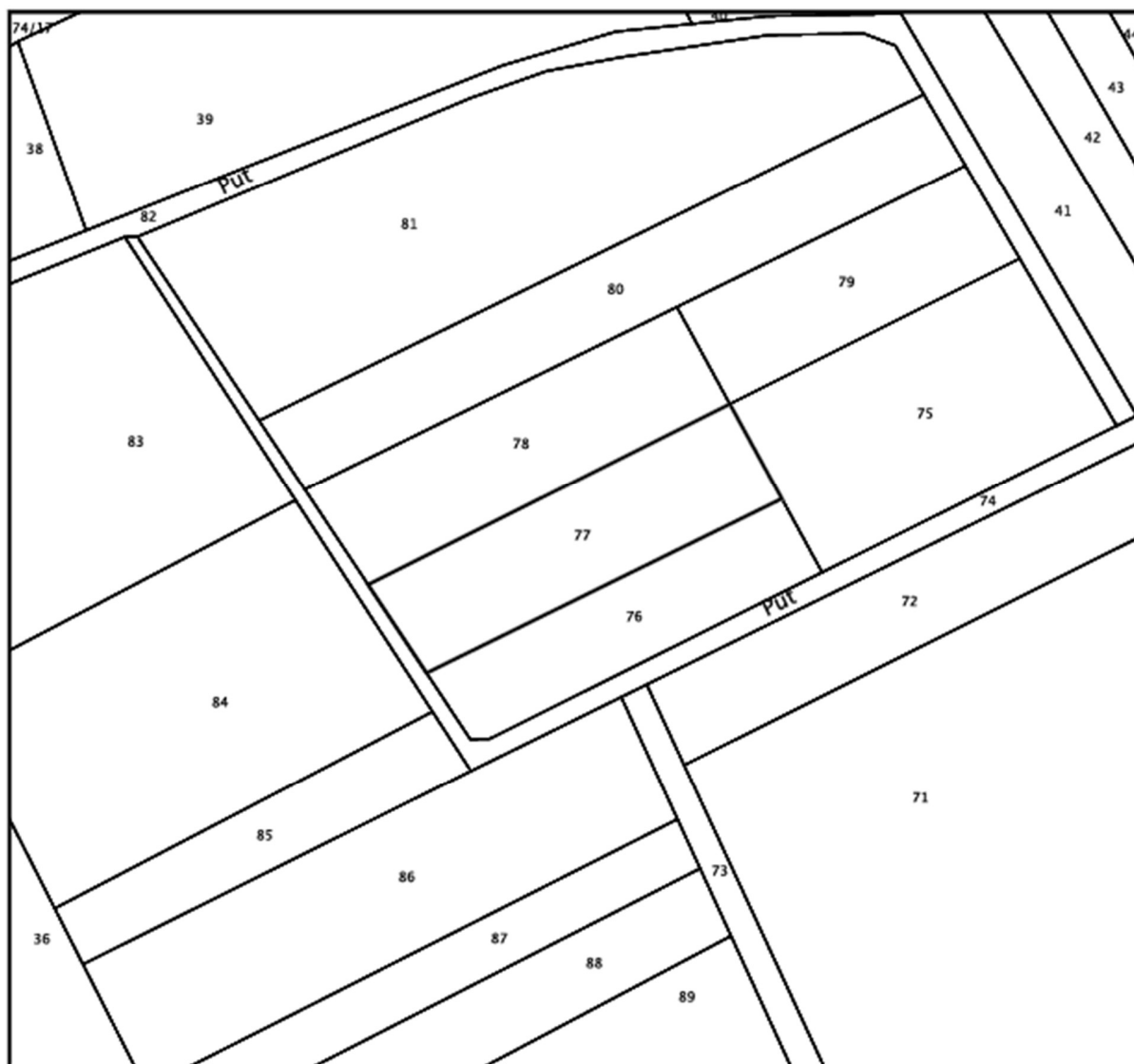
k.č.br.: 77

Stanje na dan: 15.12.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ISPOSTAVA ILOK

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. LOVAS

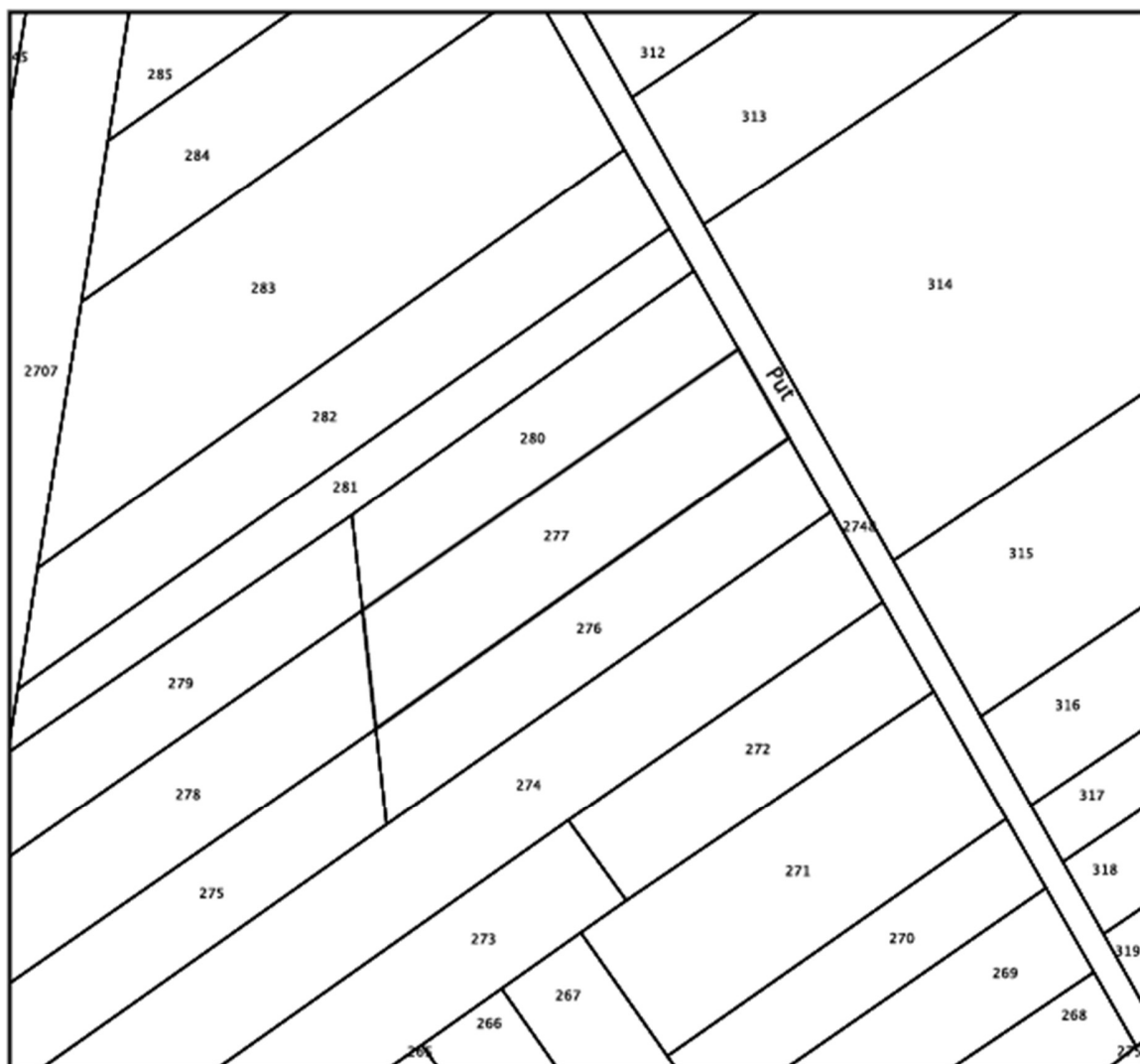
k.č.br.: 277

Stanje na dan: 15.12.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR  
ISPOSTAVA ILOK

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. LOVAS

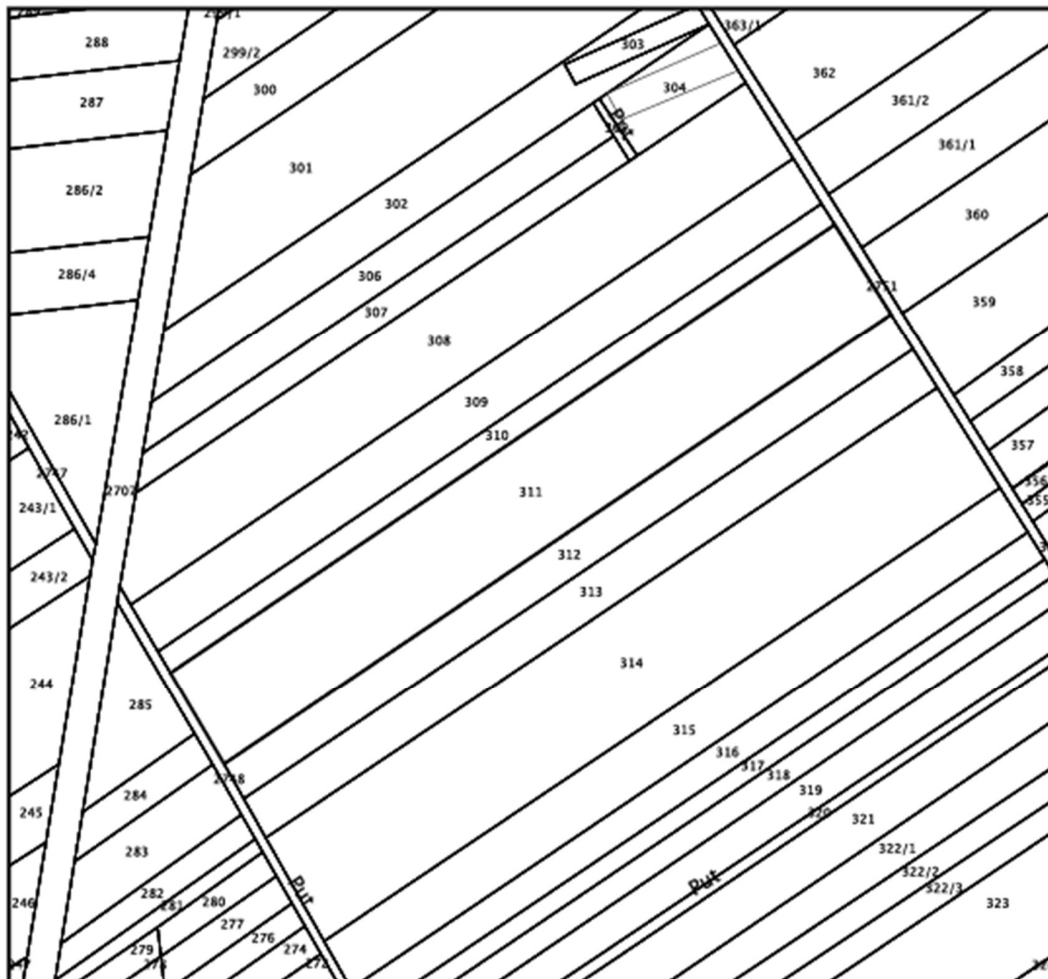
kč.br.: 311

Stanje na dan: 15.12.2025.

### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:3000

Izvorno mjerilo 1:2000



13. POSJEDOVNI LIST



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Vukovar  
ISPOSTAVA ILOK  
Stanje na dan: 15.12.2025. 19:42

Katastarska općina: 334146, LOVAS

Broj ZK uložka: 4351

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-741/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	76	6	KOVAČI VINOGRAD	829 829	
2.	77	6	KOVAČI ORANICA	1007 1007	
3.	277	7	U MJESTU ORANICA	1251 1251	
4.	311	7	LIŠĆE ORANICA	22217 22217	
UKUPNO:				25304	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 5/42 GUNJEVIĆ MARIJA, OIB: 27624802904, ULICA KRALJA TOMISLAVA 40, DOBROVAC 34551 LIPIK	
17.	Suvlasnički dio: 32/42 DONATELA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53741957451, DR. FRANJE TUĐMANA 30, 32000 VUKOVAR	
17.2	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-741/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR: ST-824/2024-20 21.02.2025. nad stečajnim dužnikom Donatela j.d.o.o., Vukovar.	na 17 (17.1)
18.	Suvlasnički dio: 5/42 STRGAR DRAGAN, OIB: 59736430739, VOJNIČKA 5/11, SOMBOR, SRBIJA	

Katastarska općina: 334146, LOVAS

Izvadak iz BZP-a

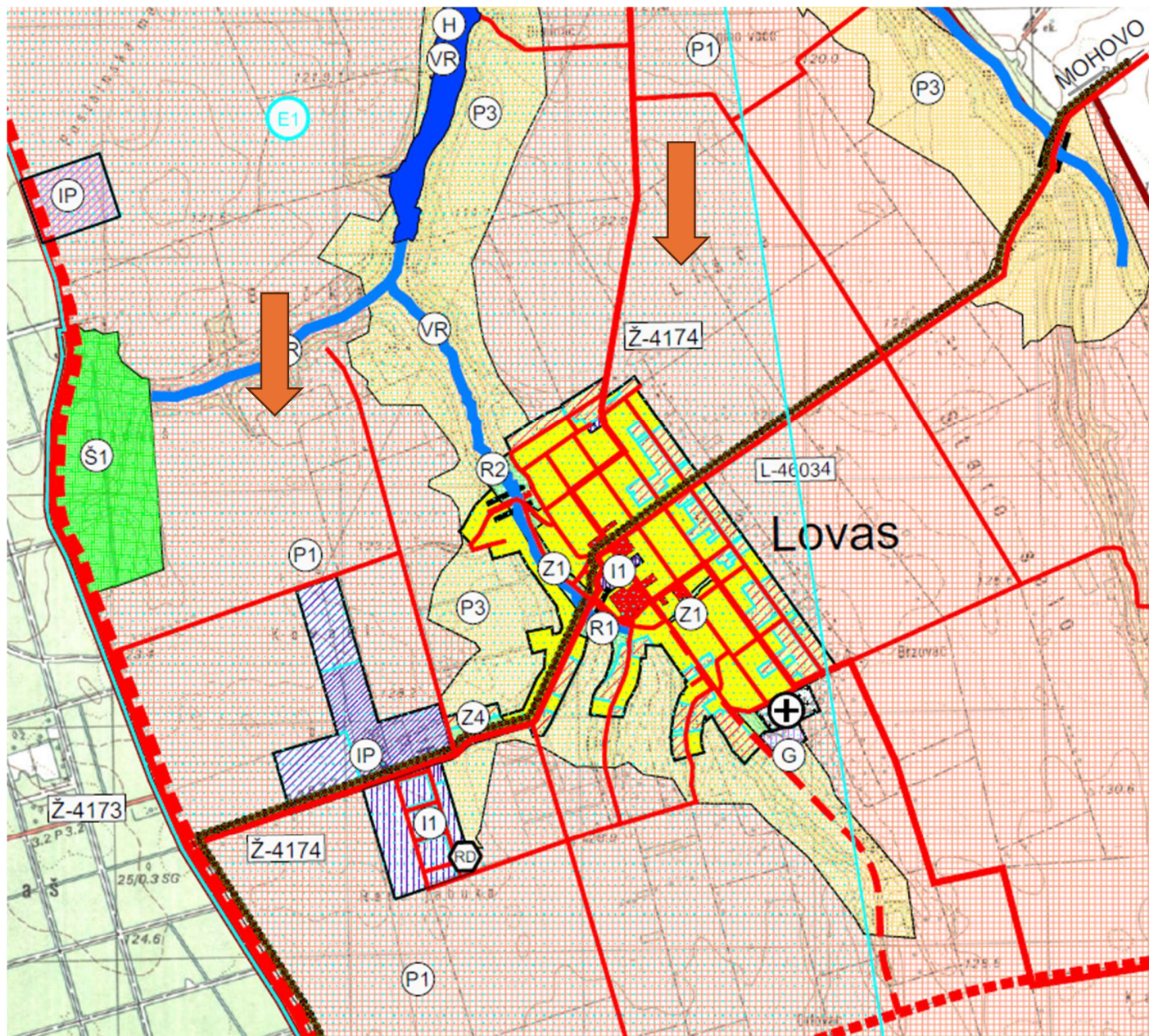
Broj ZK uložka: 4351

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 17 (32/42)			
1.1	Zaprimljeno 02.07.2024.g. pod brojem Z-2587/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BROJ 2871059816, POS.LBR: OV-4802/2024 02.07.2024. u iznosu od 20.780,00 eura (dvadesettisućasedamstoosamdeset i 0/100 eura), zajedno s ugovorenim naknadama i troškovima, za korist: <b>KREDITNA UNIJA JAMSTVO, OIB: 88481061437, DR. FRANJE RAČKOG 4, 32270 ŽUPANJA</b>	20.780,00 EUR	Sporedni uložak vezano uz B 17 (17.1)
1.2	Zaprimljeno 02.07.2024.g. pod brojem Z-2587/2024  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br. 3468 k.o. Lovas.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.12.2025.

#### 14. POZICIJA U PROSTORNOM PLANU



##### POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

(P1) OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO - P1

(P3) OSTALA OBRADIVA TLA - P3

##### ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

(Š1) GOSPODARSKE ŠUME - Š1

##### OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

(PŠ) OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PŠ