



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**NEKRETNINE:** Zemljište prema ZK ulošku broj 2240 na k.č. 2347/1, k.o. Ivankovo

**NARUČITELJ:** SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

## PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-972

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvezdana Debeljak* dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8., imenovana rješenjem Županijskog suda u Vukovaru Broj: 4-Su-13/2019-5 od 18.veljače 2020.



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



## SADRŽAJ

1. NASLOVNICA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
4. ZADATAK
5. OČEVID
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
10. NALAZ I MIŠLJENJE
11. PRILOZI



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Vukovaru  
Vukovar, Županijska 33  
URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4-Su-13/2019 -5  
Datum: 18. veljače 2020.

## RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ. Zvezdana Debeljak iz Vinkovaca za imenovanje stalnim sudskim vještakom, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), članka 10. stavak 1., 2. i 3. i članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina dipl. ing. građ. Zvezdana Debeljak iz Vinkovaca, I. Vučića 8, rođena 21. siječnja 1965., OIB: 72408994298, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, dipl. ing. građ. iz Vinkovaca 4. siječnja 2019. godine obratila se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev dostavlja: životopis, elektronički zapis HZMO kao dokaz o radnom stažu u struci, uvjerenje da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kaznena djela za koje se progoni po službenoj dužnosti, presliku domovnice, presliku diplome kojom je stekla stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva i liječničku potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti za obavljanje poslova sudskog vještaka. Pregledom priložene dokumentacije utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava formalne uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom građevinske struke te je 23. siječnja 2019. upućena na obuku u Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja koju je uspješno završila.

Slijedom navedeno riješeno je kao u izreci rješenja.

PREDsjedNIK SUDA  
Nikola Bešenski



### DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuđa
5. Arhiva



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19,98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N.74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N.63/19)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

#### **4. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva naručitelja SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB, predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine upisane u Općinski sud u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Vinkovci, ZK uložak broj 2240, k.o. Ivankovo, k.č. 2347/1 upisana kao Oranica Palanka sa ukupno 2.352 m<sup>2</sup>. ZK uložak broj 2240 k.o. Ivankovo nije usklađen s nomenklaturom katastra zemljišta.

Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige katastarska čestica je u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB Podaci u ZK i katastru nisu usklađeni nomenklaturom.

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

**Dan vrednovanja:**

26. 01. 2022.g.

**Dan kakvoće:**

odgovara danu vrednovanja

**Svrha:**

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

**Opis i stanje:**

Predmetna zemljište spada u četvrtu – 4.2. kategoriju pogodnog poljoprivrednog zemljišta

**Prostorna identifikacija**

ZK uložak broj 2240 za katastrasku česticu broj 2347/1 u k.o Ivankovo nije usklađen s Katastarskom zemljišta te nije moguća prostorna identifikacija zemljišta.



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



## 5. OČEVID

Očevid je izvršen 26.1.2022.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige predmetna čestica je u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zku uloška brpj 2240 za k.č. 2347/1 k.o. Ivankovo..

## 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Ivankovu, oranica Palanka.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku (opis i stanje)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a 2016. i 2018.g. indeks potrošačkih cijena ponovo lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g u prva tri mjeseca 2018.g. gospodarska aktivnost se blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018.g iznosila je 2,8% a u 2019.g. 2,9%.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



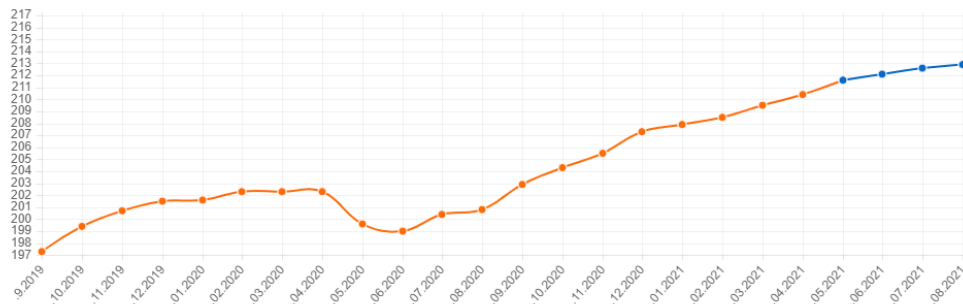
Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

\*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



## 8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine dobivene iz zbirke kupoprodajnih cijena vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta,....(članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15).

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

## 9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih od Vukovarsko-Srijemska županija, Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša ( Klasa: 364-01/22-02/14, Urbroj: 2196-14-02-22-2, Vukovar, 28.1.2022.g., za 3 (tri) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: 4.1. i 4.2 kategorija, namjena : P1, koje su iste ili slične namjene i kategorije kao nekretnina koje se procjenjuje, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
z.r.: HR2424020061100558783  
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Interaktivno izjednačenje provođeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
Godina Year	Tromjeseč je Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting  
Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci  
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci  
MBS: 2555824 OIB: 36373996398  
ž.r.: HR2424020061100558783  
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259



U daljnjem postupku koristiti će se dobiveni podaci sa portala eNekretnina.

## Poljoprivredno zemljište

1	2	3	4	5			8	9	10		12	13	14	15	16	17	18	19	20
				ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR										
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	POVRŠINA NA IZ ZK.UL. (M2)	POVRŠINA U PROMIJETU (M2)	SUVLASNIŠTVO KOJI JE U PROMIJETU (M2)	K.Č.	K.O.	NAZIJEVA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIS TIVOSTI	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODULJE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
1	KP	IVANKOVO	PZ	3920	IVANKOVO	2.784	2.784		3920	IVANKOVO	P1	4.1. KAT.		3,59	0,47		21.4.2020	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
2	KP	IVANKOVO	PZ	3181/3	IVANKOVO	4.453	4.453		3181/3	IVANKOVO	P1	4.2. KAT.		4,49	0,6		9.1.2019	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
3	KP	IVANKOVO	PZ	2853	IVANKOVO	4.526	4.526		2853	IVANKOVO	P1	4.2. KAT.		3,09	0,42		17.7.2018	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija

## Međuvremensko izjednačenje i statistička obrada i izračun

1	2	3	4	5			8	9	10		12	13	14	15	16	17	18	19	20				22	23			
				ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR										MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	POVRŠINA NA IZ ZK.UL. (M2)	POVRŠINA U PROMIJETU (M2)	SUVLASNIŠTVO KOJI JE U PROMIJETU (M2)	K.Č.	K.O.	NAZIJEVA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIS TIVOSTI	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODULJE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJA	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	GRUBO ČIŠĆENJE	PROSJEK NA CIJENA (KN/m2)	GOSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT	
1	KP	IVANKOVO	PZ	3920	IVANKOVO	2.784	2.784		3920	IVANKOVO	P1	4.1. KAT.		3,59	0,47		21.4.2020	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	115,9	122,17	1,05	3,78					
2	KP	IVANKOVO	PZ	3181/3	IVANKOVO	4.453	4.453		3181/3	IVANKOVO	P1	4.2. KAT.		4,49	0,6		9.1.2019	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	103,98	122,17	1,17	5,28					
3	KP	IVANKOVO	PZ	2853	IVANKOVO	4.526	4.526		2853	IVANKOVO	P1	4.2. KAT.		3,09	0,42		17.7.2018	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,51	122,17	1,22	3,76					

1	2	3	4	5			8	10	11		12	13	15	16	18	19	20	21	22	23	24				25	26	27
				ZEMLJIŠNA KNJIGA					KATASTAR												STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	K.Č.	K.O.	POVRŠINA NA IZ ZK.UL. (M2)	POVRŠINA U PROMIJETU (M2)	SUVLASNIŠTVO KOJI JE U PROMIJETU (M2)	K.Č.	K.O.	NAZIJEVA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	GRUBO ČIŠĆENJE	PROSJEK NA CIJENA (KN/m2)	GOSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT			
1	KP	IVANKOVO	PZ	3920	IVANKOVO	2.784	2.784		3920	IVANKOVO	P1	4.1. KAT.	3,59	0,47	21.4.2020	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	115,9	122,17	1,05	3,78	usporedivo	4,27	1,19	0,68			
2	KP	IVANKOVO	PZ	3181/3	IVANKOVO	4.453	4.453		3181/3	IVANKOVO	P1	4.2. KAT.	4,49	0,6	9.1.2019	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	103,98	122,17	1,17	5,28	usporedivo	4,27	0,95	-0,22			
3	KP	IVANKOVO	PZ	2853	IVANKOVO	4.526	4.526		2853	IVANKOVO	P1	4.2. KAT.	3,09	0,42	17.7.2018	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,51	122,17	1,22	3,76	usporedivo	4,27	1,38	1,18			



# CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



Za početnu tržišnu vrijednost poljoprivrenog zemljišta može se prihvatiti cijena od 4,27 kn/m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta iznosi:

$$2.352 \text{ m}^2 \times 4,27 \text{ kn/m}^2 = 10.043 \text{ kn}$$

Prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja 26.01.2022.g. 1EUR=7,53 kn

Za početnu tržišnu vrijednost zemljišta može se prihvatiti cijena od :

10.043 kn ili 1.334 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **10.000 kn ili 1.300 EUR**

## 10. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine: poljoprivredno zemljište, oranica Palanka prema ZK ulošku broj 2240 na k.č. 2347/1 k.o. IVANKOVO ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

<b>10.000 kn</b>
ili
<b>1.300 EUR</b>

Vinkovci 29. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.





**CVP**

URL: <http://www.cvp.hr>

**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696    mob1: 098 92 94 048    mob 2: 098 349 259



## **PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI  
Stanje na dan: 29.01.2022. 22:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332046, IVANKOVO

Broj ZK uložka: 2240

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9031/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2347/1	ORANICA PALANKA			2352	
		UKUPNO:			2352	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 03.12.2020.g. pod brojem Z-9031/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 72 ST-1574/2020-5 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 30.11.2020, zabilježba rješenja o otvaranju predstečajnog postupka na nekretninama Sladorana d.o.o., OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269G, Zagreb, upisanim u A.	72 St-1574/2020-5 na 2 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.01.2022.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30265

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, IVANKOVO	, IVANKOVO	, IVANKOVO
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	3920	3181/3	2853
6	K.O.	IVANKOVO	IVANKOVO	IVANKOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	2784	4453	4526
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	2784	4453	4526
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	3920	3181/3	2853
11	K.O.	IVANKOVO	IVANKOVO	IVANKOVO
12	NAMJENA	P1	P1	P1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	3,59	4,49	3,09
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,47	0,60	0,42
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV			
	UKLJUČEN PDV			
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.04.2020	09.01.2019	17.07.2018
19	CIJENOVNI BLOK	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , IVANKOVO odnosno na k.č. 2374/1 k.o. IVANKOVO, VINKOVCI. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji 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: 364-01/22-02/14

URBROJ: 2196-14-02-22-2

VUKOVAR, 28.1.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
JOSIP LUČIĆ

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, ŠZ – 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\_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - 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 - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (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, 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 - odmorište, 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