



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 na: k.č. 1203, 1334, 1335 i 1219, k.o. Nuštar

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

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-967

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

z.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
- PPUO Nuštar (SV VSŽ 10/06, 17/08 i 20/14)

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 nekretnina upisanih u :

zk.ul. br.1354, k.o. Nuštar k.č. 1203, Oranica Velike livade sa 11.177 m²

zk. ul. Br. 667, k.o. Nuštar k.č. 1334 oranica Prasad sa 25258 m² i k.č. 1335, Oranica Prasad sa 7.077 m² , sveukupno 32.335 m²

zk.ul. br. 1173, k.o. Nuštar k.č. 1219, Oranica Velike livade sa 16.016 m²

Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB i KOVAČ STIPO (ANTO), OIB: 47810881921, NUŠTAR, KRIŽNOG PUTA 54

Podaci u ZK i katastru su usklađeni nomentlaturom i površinom.

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

Dan vrednovanja:

18. 01. 2022.g.

Dan kakvoće:

odgovara danu vrednovanja

Svrha:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

Opis i stanje:

Sva zemljišta spadaju u četvrtu – 4.1. kategoriju poljoprivrednog zemljišta i nalaze se u zoni P1 – osobito vrijedno obradivo tlo u Nuštru, Velike livade i Prasad.

Zemljišta nemaju pristup sa postojeće javne prometnice.



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



Prostorna identifikacija



OČEVID

Očevid je izvršen 18.1.2022.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno su identificirana čestica : k.č. 1203, 1334, 1335 i 1219, k.o. Nuštar .
- U naravi predmetne čestice su poljoprivredno zemljište na kojoj su.
- Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB i KOVAČ STIPO (ANTO), OIB 47810881921, NUŠTAR, KRIŽNOG PUTA 54 u određenim omjerima
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zk uložka i posjedovnog lista.



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



6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina – poljoprivredno zemljište se nalazi u Nuštru, Velike livade i Prasad.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku (opis i stanje, prostorna identifikacija)
- 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.

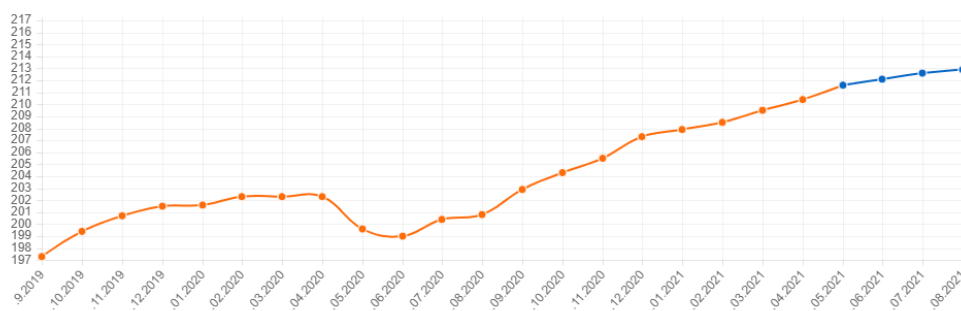
Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

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.





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



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 građevinskog 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: 364-01/22-01-03, Urbroj: 2196-14-02-22-2, Vukovar, 25.1.2022.g., za 3 (tri) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: 4.1. kategorija, namjena : P2 , koje su iste namjene i kategorije kao nekretnine koje se procjenjuju, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

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 OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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

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

Poljoprivredno zemljište

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVRASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIS TIVOSTI Ki max Ki min	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. (EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.									
1	KP	NUŠTAR	PZ			11.549	11.549		744/4	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,88	0,66		5.3.2019	NUŠTAR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
2	KP	NUŠTAR	PZ			11.549	11.549		744/5	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,88	0,66		5.3.2019	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija
3	KP	NUŠTAR	PZ	1636/2	NUŠTAR	11.510	11.510		1636/2	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,34	0,57	NE	3.2.2021	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija

Međuvremensko izjednačenje i statistička obrada i izračun

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVRASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIS TI max Ki min	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. (EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.									BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJA	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2
1	KP	NUŠTAR	PZ			11.549	11.549		744/4	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,88	0,66		5.3.2019	NUŠTAR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	5,93
2	KP	NUŠTAR	PZ			11.549	11.549		744/5	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,88	0,66		5.3.2019	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	100,59	122,17	1,21	5,93
3	KP	NUŠTAR	PZ	1636/2	NUŠTAR	11.510	11.510		1636/2	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,34	0,57	NE	3.2.2021	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	115,71	122,17	1,06	4,58

1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	15	16	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27		
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVRASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.							BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJA	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	GRUBO ČIŠĆENJE	PROSJEČ NA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA A %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT	
1	KP	NUŠTAR	PZ			11.549	11.549		744/4	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,88	0,66	5.3.2019	NUŠTAR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	5,93	usporedivo	5,48	1,12	0,60
2	KP	NUŠTAR	PZ			11.549	11.549		744/5	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,88	0,66	5.3.2019	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	100,59	122,17	1,21	5,93	usporedivo	5,48	1,12	0,60
3	KP	NUŠTAR	PZ	1636/2	NUŠTAR	11.510	11.510		1636/2	NUŠTAR	P2	4.1. KAT.		4,34	0,57	3.2.2021	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	115,71	122,17	1,06	4,58	usporedivo	5,48	1,26	1,14

Za početnu tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta može se prihvatiti cijena od 5,48 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog 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

k.č.	m2	oznaka zemljišta	cijena po m2	ukupno kn	ukupno E
1203	11.177	oranica	5,48	61.250	8.145
1219	16.016	oranica	5,48	87.768	11.671
		ukupno		149.018	19.816

k.č.	m2	oznaka zemljišta	cijena po m2	ukupno kn	ukupno E
1334	25.358	oranica	5,48	138.962	18.479
1335	7.077	oranica	5,48	38.782	5.157
		ukupno		177.744	23.636

Prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja 18.01.2022.g. 1EUR=7,52 kn

Za početnu tržišnu vrijednost zemljišta za **k.č. 1203 i k.č. 1219** može se prihvatiti cijena od :

149.018 kn ili 19.816 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **149.000 kn ili 19.800 EUR**

Za početnu tržišnu vrijednost zemljišta za **k.č. 1334 i k.č. 1335** može se prihvatiti cijena od :

177.744 kn ili 23.636 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **178.000 kn ili 23.600 EUR**



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



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 na k.č. k.č. 1203, 1334, 1335 i 1219, k.o. Nuštar .ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

za **k.č. 1203 i k.č. 1219** :

1/2 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

74.500 kn

ili

9.900 EUR

1/2 KOVAČ STIPO (ANTO), OIB: 47810881921, NUŠTAR, KRIŽNOG PUTA 54

74.500 kn

ili

9.900 EUR

za **k.č. 1334 i k.č. 1335**

1/3 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

59.000 kn

ili

7.900 EUR

2/3 KOVAČ STIPO (ANTO), OIB: 47810881921, NUŠTAR, KRIŽNOG PUTA 54

119.000 kn

ili

15.700 EUR

Vinkovci 25. 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: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332186, NUŠTAR

Broj ZK uložka: 1354

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.	1203	ORANICA VELIKE LIVADE			11177	
		UKUPNO:			11177	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/2 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
3.3	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 dio nekretnina Sladorana d.o.o., OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269G, Zagreb, upisane u A.	72 St-1574/2020-5 na 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 1/2 KOVAČ STIPO (ANTO), OIB: 47810881921, NUŠTAR, KRIŽNOG PUTA 54		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332186, NUŠTAR

Broj ZK uložka: 1173

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.	1219	ORANICA VELIKE LIVADE			16016	
		UKUPNO:			16016	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/2 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
3.3	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 dio nekretnina Sladorana d.o.o., OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269G, Zagreb, upisane u A.	72 St-1574/2020-5 na 3 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 1/2 KOVAČ STIPO (ANTO), OIB: 47810881921, NUŠTAR, KRIŽNOG PUTA 54		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332186, NUŠTAR

Broj ZK uložka: 667

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.	1334	ORANICA PRISAD			25258	
2.	1335	ORANICA PRISAD			7077	
		UKUPNO:			32335	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvasnički dio: 1/3 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 14.01.2010. broj Z-257/10. Na temelju ovosudnog rješenja o dosudi nekretnina broj Ovr-3044/08. od 07. siječnja 2010. i članka 89 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se dosuda na dio nekretnina Kovač Stipe iz Nuštra u A i to na 1/3 dijela kč.br. 1334 i 1335 za korist Sladorana d.d., Županja, Naselje Šećerana 3, OIB 67477138481.	
4.2	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 dio nekretnina Sladorana d.o.o., OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269G, Zagreb, upisane u A.	72 St-1574/2020-5 na 4 (1.1)
6.	Suvasnički dio: 2/3 KOVAČ STIPO (ANTO), OIB: 47810881921, NUŠTAR, KRIŽNOG PUTA 54	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2022.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30207

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3			
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP			
3	ADRESA	, NUŠTAR	, NUŠTAR	, NUŠTAR			
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ			
5	K.Č.			1636/2			
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA					
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)				11549	11549	11510
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)				11549	11549	11510
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	744/4	744/5	1636/2			
11	K.O.	KATASTAR					
12	NAMIJENA				P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA			
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	4,88	4,88	4,34			
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	0,66	0,66	0,57			
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV			NE			
	UKLJUČEN PDV			NE			
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.03.2019	05.03.2019	03.02.2021			
19	CIJENOVNI BLOK	NUŠTAR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	NUŠTAR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	NUŠTAR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO			
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA			

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 744/4 k.o. NUŠTAR	RADI SE O K.Č. BR. 744/4 I 744/5 K.O. NUŠTAR POD ZK ULOŠKOM BR. 1050
2	k.č. 744/5 k.o. NUŠTAR	RADI SE O K.Č. BR. 744/4 I 744/5 K.O. NUŠTAR POD ZK ULOŠKOM BR. 1050

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , NUŠTAR odnosno na k.č. 1203; 1219 k.o. NUŠTAR, VINKOVCI; NUŠTAR, 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: 364-01/22-02/03

URBROJ: 2196-14-02-22-2

VUKOVAR, 25.1.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
JOSIP LUČIĆ

2 ODOBRIJO/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