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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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 *Zvjezdana 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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

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

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ, Zvjezdane 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 članaka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16).

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

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

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 m2. 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 nomentlaturom.
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 katstrasku česticu broj 2347/1 u k.o Ivankovo nije usklađen s Katastarskom zemljišta te nije moguća prostorna identifikacija zemljišta.

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 zk 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

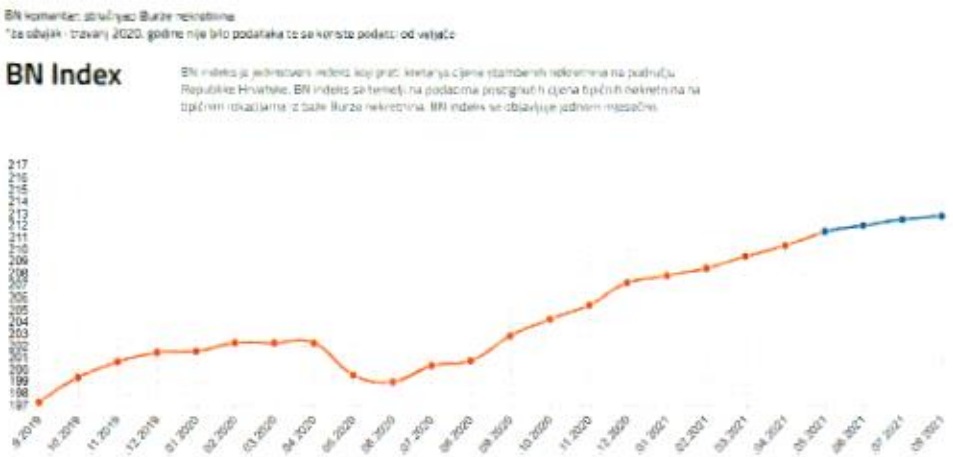
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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



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 planitanje, 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.

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[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100)[2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	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

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIŠTENOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODLIJEŽE /NAPLATI PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Ki min			UKLJUČEN PDV			
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	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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIŠTENOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODLIJEŽE /NAPLATI PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Ki min			UKLJUČEN PDV			BAZNI INDEKS HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS HNB NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENI NA CIJENA KN/m2
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	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA 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 INDEKS HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS HNB NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENI NA CIJENA KN/m2	GRUPA OLAKŠICE	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE NEGO PROSJEK U %	ODSTUPANJE NEGO PROSJEK U APSOLUTI
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	uspoređivo	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	uspoređivo	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	uspoređivo	4,27	1,38	1,18

Za početnu tržišnu vrijednost poljoprivrenog zemljišta može se prihvatiti cijena od 4,27 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta iznosi:

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

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:

10.000 kn
ili
1.300 EUR

Vinkovci 29. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvjezdana Debeljak, dipl. inž. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZVJEZDANA DEBELJAK
dipl. ing. građ.
Ivana Vučića 8
VINKOVCI

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.: HR2424020061100556783
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

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 uloška: 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.

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

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.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3920	3181/3	2853
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	IVANKOVO	IVANKOVO	IVANKOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2784	4453	4526
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		2784	4453	4526
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	KATASTAR	3920	3181/3	2853
11	K.O.	KATASTAR	IVANKOVO	IVANKOVO	IVANKOVO
12	NAMJENA		P1	P1	P1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		3,59	4,49	3,09
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,47	0,60	0,42
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV				
	UKLJUČEN PDV				
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		21.04.2020	09.01.2019	17.07.2018
19	CJENOVNI 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 podatcima iz ovoga izvatka 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,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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

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 jednica: 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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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 *Zvjezdana 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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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
Telfax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

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

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ. Zvjezdane 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 članaka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

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

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 Prisad sa 25258 m2 i k.č. 1335, Oranica Prisad 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 Prisad.
Zemljišta nemaju pristup sa postojeće javne prometnice.

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 uloška i posjedovnog lista.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina – poljoprivredno zemljište se nalazi u Nuštru, Velike livade i Prisad.
- 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.



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 planitanje, 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.

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: 032 492 606 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	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

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	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIŠTENOST		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.			Ki max	Kin max							
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	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	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIŠTENOST		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.			Ki max	Kin max							BAZNI INDEKS HRB NA DAN EUROPSKOG	BAZNI INDEKS NA DAN VRIJEDNOV ANJA	KOEFICIJENT 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	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	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA 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 INDEKS HRB NA DAN EUROPSKOG	BAZNI INDEKS NA DAN VRIJEDNOVANJA	KOEFICIJENT FAKTOR	VRIJEDNOST MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	GRUPA ČIMBENIKA	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	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	usporedna	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	usporedna	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	usporedna	5,48	1,26	1,14

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

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta:

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
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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**

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
ZVJEZDANA DEBELJAK
dipl. ing. grad.
Ivana Vučića 8
VINKOVCI

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvjezdana Debeljak, dipl. inž. građ.

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
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

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 uloška: 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.

NESLUŽBENA KOPIJA

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 uloška: 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.

NESLUŽBENA KOPIJA

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 uloška: 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. Suvlasnički 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. Suvlasnički 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.

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

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.	ZEMLJIŠNA KNJIGA			1636/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA			NUŠTAR
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	11549	11549	11510
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		11549	11549	11510
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č	KATASTAR	744/4	744/5	1636/2
11	K.O.	KATASTAR	NUŠTAR	NUŠTAR	NUŠTAR
12	NAMJENA		P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		4,88	4,88	4,34
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,66	0,66	0,57
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV				NE
	UKLJUČEN PDV				NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.03.2019	05.03.2019	03.02.2021
19	CJENOVNI 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 podatcima iz ovoga izvatka 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

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA * VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA

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,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, I5 - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - 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

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.: HR2424020061100556783
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

NEKRETNINE: Zemljište na k.č. 634/19, k.o. Otok

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

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-969

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvjezdana 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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

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

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ, Zvjezdane 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 članaka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16).

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

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

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
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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 zk uložak 3328, k.o. Otok koja se sastoji od:

k.č. 634/19 k.o. Otok, Oranica Skorotinci sa ukupno 3.630 m2.

Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista 12/13 dijela katastarske čestice su u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB, a 1/13 dio katastarske čestice je u vlasništvu CEZAREJA D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 44343542645, NIJEMCI, KOLODVORSKA 2

Podaci u ZK i katastru su usklađeni nomentlaturom i površinom.

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

Dan vrednovanja:

24. 01. 2022.g.

Dan kakvoće:

odgovara danu vrednovanja

Svrha:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

Opis i stanje:

Predmetno zemljište spada u prvu kategoriju građevinskog zemljišta i nalaze se u zoni Gospodarske namjene.

Pristup na zemljišta je sa postojeće javne prometnice sa sjeverne strane.

Prostorna identifikacija



5. OČEVID

Očevid je izvršen 24.01.2022.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno su identificirana čestica : k.č. 634/19 k.o. Otok.
- Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz zemljišne knjige i prijepisu posjedovnog lista sve katastarske čestice su u vlasništvu 12/13 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB i CEZAREJA D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU i 1/13 USLUGE, OIB: 44343542645, NIJEMCI, KOLODVORSKA 2
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zk uloška i posjedovnog lista.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Otoku.
- 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.

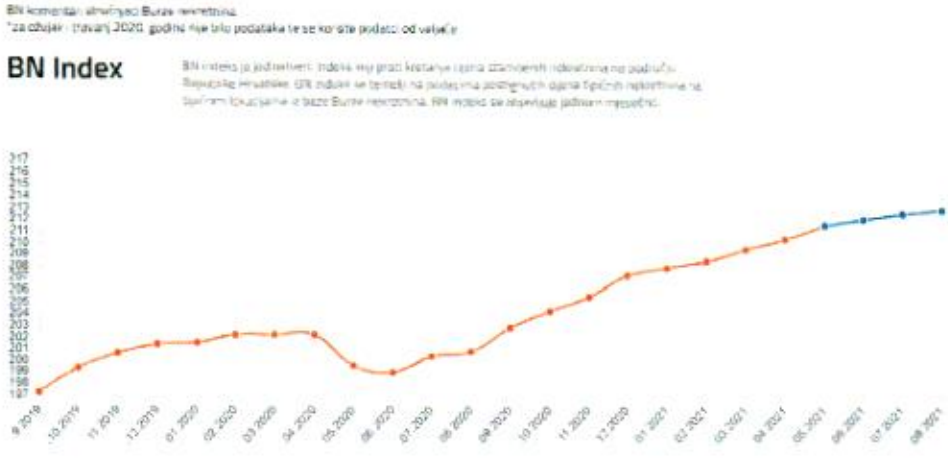
Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a 2016. i 2018.g. indeks potrošačkih cijena ponovo lagano raste.

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.



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 planitanje, gradnju i zaštitu okoliša (Klasa: 364-01/22-01-05, Urbroj: 2196-14-02-22-2, Vukovar, 26.1.2022.g., za 3 (tri) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: 1. kategorija, namjena : GP, I i G, 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.

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
Telifax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)* [2)]					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	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

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

Građevinsko 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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIŠTENOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	NUŠTAR	GZ			3.818	3.818		1536/37	NUŠTAR	GP NEIZGR	1. KAT.			21,08	2,79	NE	NE	8.10.2020	NUŠTAR - NASELJE	Provedena evaluacija
2	KP	ŽUPANJA	GZ	2280/8	ŽUPANJA	6.024	6.024		2280/8	ŽUPANJA	I	1. KAT.			20,41	2,76			26.8.2019	ŽUPANJA - GOSPODSRSKO 2	Provedena evaluacija
3	KP	OTOK	GZ	634/13	OTOK	4.000	4.000		634/13	OTOK	G	1. KAT.			19,00	2,56			9.5.2019	OTOK - GOSPODSRSKO 2	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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIS		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							BAZNI INDEKSI HNB NA DAN	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOV	KOREKC IJSKI FAKTOR	MEĐUVRE MENSKI IZJEDNAČE NA CIJENA
1	KP	NUŠTAR	GZ			3.818	3.818		1536/37	NUŠTAR	GP NEIZGR.	1. KAT.			21,08	2,79	NE	NE	8.10.2020	NUŠTAR - NASELJE	119,45	122,17	1,02	21,56
2	KP	ŽUPANJA	GZ	2280/8	ŽUPANJA	6.024	6.024		2280/8	ŽUPANJA	I	1. KAT.			20,41	2,76			26.8.2019	ŽUPANJA - GOSPODSRSKO 2	103,98	122,17	1,17	23,98
3	KP	OTOK	GZ	634/13	OTOK	4.000	4.000		634/13	OTOK	G	1. KAT.			19,00	2,56			9.5.2019	OTOK - GOSPODSRSKO 2	102,24	122,17	1,19	22,70

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)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI 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	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA	OSNOVNI SKUP	PROSJEČNA CIJENA	DEVIJACIJA OD PROSJEKA	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM
1	KP	NUŠTAR	GZ			3.818	3.818	1536/37	NUŠTAR	GP NEIZGR.	1. KAT.	21,08	2,79	8.10.2020	NUŠTAR - NASELJE	119,45	122,17	1,02	21,56	uzorak	22,75	1,08	1,67
2	KP	ŽUPANJA	GZ	2280/8	ŽUPANJA	6.024	6.024	2280/8	ŽUPANJA	I	1. KAT.	20,41	2,76	26.8.2019	ŽUPANJA - GOSPODSRSKO 2	103,98	122,17	1,17	23,98	uzorak	22,75	1,11	1,34
3	KP	OTOK	GZ	634/13	OTOK	4.000	4.000	634/13	OTOK	G	1. KAT.	19,00	2,56	9.5.2019	OTOK - GOSPODSRSKO 2	102,24	122,17	1,19	22,70	uzorak	22,75	1,20	3,75

Za početnu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta može se prihvatiti cijena od 22,75 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta iznosi:

$$3.630\ m^2 \times 22,75\ kn/m^2 = 82.583\ kn$$

Prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja 24.01.2022.g. 1EUR=7,528 kn

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :

82.583 kn ili 10.970 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **83.000 kn ili 11.000 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: građevinsko zemljište, Oranica Skorotinci na k.č. 634/19, k.o. Otok.

ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

83.000 kn

ili

11.000 EUR

odijeljeno:

1/13 CEZAREJA D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 44343542645, NIJEMCI, KOLODVORSKA 2

6.400 kn

ili

850 EUR

12/13 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

76.600 kn

ili

10.150 EUR

Vinkovci 26. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvjezdana Debeljak, dipl. inž. grad.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZVJEZDANA DEBELJAK
dipl. ing. grad.
Ivana Vučića 8
VINKOVCI

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
Telfax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OTOK
Stanje na dan: 26.01.2022. 00:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332216, OTOK

Broj ZK uloška: 3328

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.	634/19	ORANICA SKOROTINCI			3630	Pripis iz uloška 3321
		UKUPNO:			3630	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/13		
CEZAREJA D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 44343542645, NIJEMCI, KOLODVORSKA 2		
3. Suvlasnički dio: 12/13		
SLADORANA D.D., ŽUPANJA, NASELJE ŠEĆERANA 63		
3.1	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.d.,OIB: 67477138481, Županja,Naselje Šećerana 63 (u rješenju Sladorana Tvornica Šećera društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju,trgovinu i usluge, OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269, Zagreb,), upisane u A.	72 St-1574/2020-5 na 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30227

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		, NUŠTAR	, ŽUPANJA	, OTOK
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		2280/8	634/13
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		ŽUPANJA	OTOK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3818	6024	4000
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		3818	6024	4000
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č	KATASTAR	1536/27	2280/8	634/13
11	K.O.	KATASTAR	NUŠTAR	ŽUPANJA	OTOK
12	NAMJENA		GP_NEIZGRAĐEN O	I	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		21,06	20,41	19,00
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		2,79	2,76	2,56
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE		
	UKLJUČEN POV		NE		
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.10.2020	26.08.2019	09.05.2019
19	CJENOVNI BLOK		NUŠTAR - NASELJE	ŽUPANJA - GOSPODARSKO 2	OTOK - GOSPODARSKO 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1536/27 k.o. NUŠTAR	RADI SE O K.Č. BROJ 1536/27 I 1536/26 UPISANE U ZK ULOŽAK 2113 I 2119 K.O. NUŠTAR
2	k.č. 2280/8 k.o. ŽUPANJA	KOEF. ISKORISTIVOSTI 2,4

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , OTOK odnosno na k.č. 634/19 k.o. OTOK, VINKOVCI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 364-01/22-02-05

URBROJ: 2196-14-02-22-2

VUKOVAR, 26.1.2022.

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 uzgališta (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,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PREDMET:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
NEKRETNINE:	Zemljište na k.č. 1830/1 i 1839/2, k.o. Soljani
NARUČITELJ:	SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-966

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvjezdana 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
Telfax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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
Telfax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

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

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ. Zvjezdane 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 članaka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

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

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 nekretnina upisanih u zk uložak 916, k.o. Soljani koje se sastoji od:
k.č. 1830/1 k.o. Soljani, Duge njive površine 8.312 m^2 i k.č. 1830/2 k.o. Soljani, Duge njive površine ,8993 m^2 , sveukupno 17.305 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
Podaci u ZK i katastru su usklađeni nomentlaturom i površinom.
Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

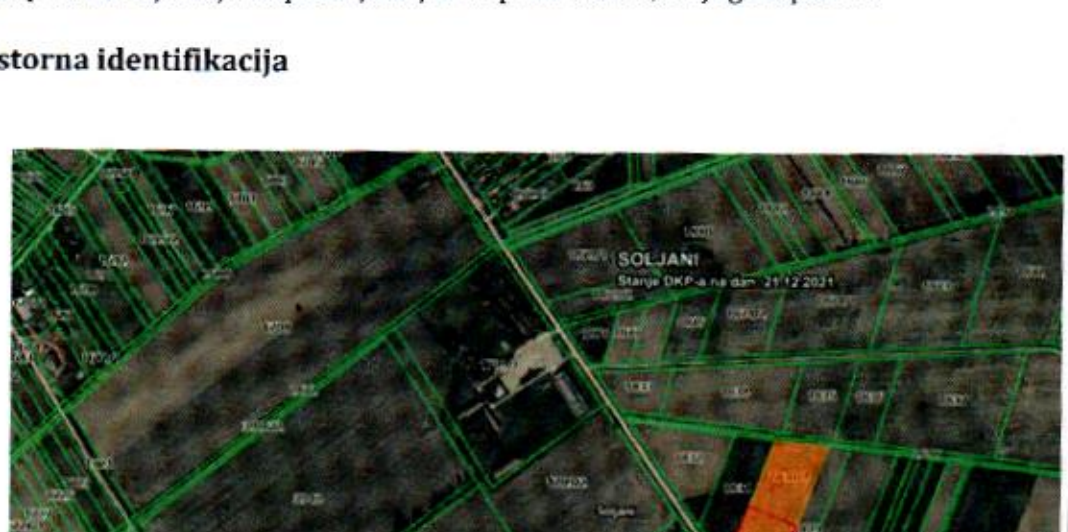
Dan vrednovanja:
18. 1. 2022.g.

Dan kakvoće:
odgovara danu vrednovanja

Svrha:
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe predstečajne nagodbe s vjerovnicima

Opis i stanje:
Obje k.č. spadaju u četvrtu – 4.2. kategoriju poljoprivrednog zemljišta i nalaze se u zoni P2 – poloprivredno zemljište u Soljanima, Duge njive.
Pristup na zemljišta je sa postojeće javne prometnice, sa jugozapadne.

Prostorna identifikacija



5. 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. 1830/1 i k.č. 1830/2 k.o. Soljani.
- 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
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zk uloška i posjedovnog lista.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina – poljoprivredno zemljište se nalazi u Soljanima, Duge njive.
- 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.



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 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 planitanje, gradnju i zaštitu okoliša (Klasa: 364-01/22-01-04, 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: 4.2. kategorija, namjena : P2 i P3, 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 OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	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

CVP
URL: http://www.cvp.hr
Centar za vještačenja i procjene d.o.o.
za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting
Sjedište: A. Miharovića 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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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)	SUDJELOVANJE DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIS (INVOKS2)		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	POREZ	NAPLATI PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki min	Ki max				UKLJUČEN PDV			
1	KP	NIJEMCI	PZ	627	PODGRAĐE	8.918	8.918		627	PODGRAĐE	P2	4.2. KAT.			3,36	0,45			12.11.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
2	KP	VRBANJA	PZ			10.550	10.550		1136	VRBANJA	P3	4.2. KAT.			3,79	0,51			15.2.2019	VRBANJA-POLJOPRIVREDNO 2	Provedena evaluacija
3	KP	VRBANJA	PZ			13.394	13.394		1141	STROŠINCI	P3	4.2. KAT.			3,73	0,5			24.5.2019	VRBANJA-POLJOPRIVREDNO 3	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)	SUDJELOVANJE DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIS		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	POREZ	NAPLATI PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki min	Ki max				UKLJUČEN PDV			INDEKSI HRS NA DAN	INDEKSI NA DAN VREDNOVA NJA	KOREKC IJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2
1	KP	NIJEMCI	PZ	627	PODGRAĐE	8.918	8.918		627	PODGRAĐE	P2	4.2. KAT.			3,36	0,45			12.11.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	109,64	122,17	1,11	3,74
2	KP	VRBANJA	PZ			10.550	10.550		1136	VRBANJA	P3	4.2. KAT.			3,79	0,51			15.2.2019	VRBANJA-POLJOPRIVREDNO 2	100,59	122,17	1,21	4,60
3	KP	VRBANJA	PZ			13.394	13.394		1141	STROŠINCI	P3	4.2. KAT.			3,73	0,5			24.5.2019	VRBANJA-POLJOPRIVREDNO 3	102,24	122,17	1,19	4,46

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)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINI (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)		K.Č.	K.O.							INDEKSI HRS NA DAN KUPOPRODA JA	INDEKSI NA DAN VREDNOVAN JA	KOREKC IJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	NAJBOLJE ČEŠĆENJE	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	UDJEL OD PROSJEKA U %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT
1	KP	NIJEMCI	PZ	627	PODGRAĐE	8.918	8.918	627	PODGRAĐE	P2	4.2. KAT.	3,36	0,45	12.11.2019	PODGRAĐE VRIJEDNO OBRADIVO TLO	109,64	122,17	1,11	3,74	vrijednosti	4,27	1,27	0,91
2	KP	VRBANJA	PZ			10.550	10.550	1136	VRBANJA	P3	4.2. KAT.	3,79	0,51	15.2.2019	VRBANJA-POLJOPRIVREDNO 2	100,59	122,17	1,21	4,60	vrijednosti	4,27	1,13	0,46
3	KP	VRBANJA	PZ			13.394	13.394	1141	STROŠINCI	P3	4.2. KAT.	3,73	0,5	24.5.2019	VRBANJA-POLJOPRIVREDNO 3	102,24	122,17	1,19	4,46	vrijednosti	4,27	1,14	0,54

Za početnu tržišnu vrijednost poljoprivrenog zemljišta može se prihvatiti cijena od 4,27 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta:

k.č.	m2	oznaka zemljišta	cijena po m2	ukupno kn	ukupno E
1830/1	8.312	oranica	4,27	35.492	4.720
1830/2	8.993	oranica	4,27	38.400	5.106
		ukupno:		**73.892**	**9.826**

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

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :

73.892 kn ili 9.800 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **74.000 kn ili 9.800 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 na k.č. 1830/1 i k.č. 1830/2, k.o. Soljani.

ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

74.000 kn

ili

9.800 EUR

Vinkovci 25. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvjezdana Debeljak, dipl. inž. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZVJEZDANA DEBELJAK
dipl. ing. građ.
Ivana Vučića 8
VINKOVCI

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336343, SOLJANI

Broj ZK uloška: 916

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9081/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1830/1	ORANICA DUGE NJIVE			8312	
2.	1830/2	ORANICA DUGE NJIVE			8993	
		UKUPNO:			17305	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-9081/2020 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Amruševa 2/II, 72. St-1574/2020-5 od 30. studenoga 2020., zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom Sladorana tvornica šećera, društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269g, OIB: 6747738481.	

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30208

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		, NIJEMCI	, VRBANJA	, VRBANJA
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	627		
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PODGRAĐE		
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	8918	10550	13394
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		8918	10550	13394
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	KATASTAR	627	1136	1141
11	K.O.	KATASTAR	PODGRAĐE	VRBANJA	STROŠINCI
12	NAMJENA		P2	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		3,36	3,79	3,73
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,45	0,51	0,50
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV				
	UKLJUČEN PDV				
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		12.11.2019	15.03.2019	24.05.2019
19	CJENOVNI BLOK		PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	VRBANJA - POLJOPRIVREDNO 2	VRBANJA - POLJOPRIVREDNO 3
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 1136 k.o. VRBANJA	RADI SE O K.Č. BR. 1136 K.O. VRBANJA POD ZK ULOŠKOM BR. 2058 TE O K.Č. BR. 1138 K.O. VRBANJA POD ZK ULOŠKOM BR. 2076
3	k.č. 1141 k.o. STROŠINCI	RADI SE O K.Č. BR. 1141 K.O. STROŠINCI POD ZK ULOŠKOM BR. 234 TE O K.Č. BR. 1142 K.O. STROŠINCI POD ZK ULOŠKOM BR. 725

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VRBANJA odnosno na k.č. 1830/2; 1830/1 k.o. SOLJANI, ŽUPANJA; SOLJANI, ŽUPANJA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 364-01/22-02-04

URBROJ: 2196-14-02-22-2

VUKOVAR, 25.1.2022.

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,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

NEKRETNINE: Zemljište na k.č. 9/2, k.o. Retkovci

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

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-968

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvjezdana 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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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: 36373998398
ž.r.: HR2424020061100556783
Telfax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

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

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ. Zvjezdane 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 članaka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

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

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 zk uložak 1417, k.o. Retkovci koja se sastoji od:
k.č. 9/2 k.o. Retkovci, Neplodno-Aerodrom Opolenac sa ukupno 55.653 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
Podaci u ZK i katastru su usklađeni nomentlaturom i površinom.
Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

Dan vrednovanja:
24. 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 – 4.1. kategoriju poljoprivrednog zemljišta i nalaze se u zoni P1 – osobiro vrijedno obradivo tlo u Retkovcima, Opolenac.
Pristup na zemljišta je sa postojeće javne prometnice, sa jugozapadne strane.

Prostorna identifikacija



5. OČEVID

Očevid je izvršen 24.1.2022.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno su identificirana čestica : k.č. 9/2 k.o. Retkovci.
- 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
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zk uloška i posjedovnog lista.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Retkovcima, Opolenac.
- 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.

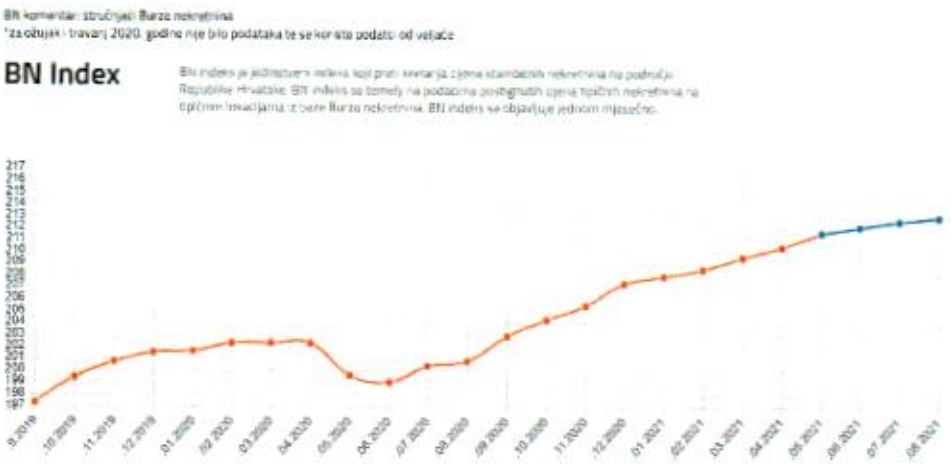
Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a 2016. i 2018.g. indeks potrošačkih cijena ponovo lagano raste.

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.



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 planitanje, gradnju i zaštitu okoliša (Klasa: 364-01/22-01-05, Urbroj: 2196-14-02-22-2, Vukovar, 25.1.2022.g., za 5 (pet) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: 4.1. kategorija, namjena : P2 i P1, 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 OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	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

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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kim max							
1	KP	IVANKOVO	PZ			28.247	28.247		1375	RETKOVCI	P2	4.1. KAT.			3,89	0,52			11.2.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
2	KP	IVANKOVO	PZ			28.247	28.247		665	RETKOVCI	P2	4.1. KAT.			3,89	0,52			11.2.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
3	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826		3257	IVANKOVO	P1	4.1. KAT.			5,13	0,69			4.3.2019	PODGRAĐE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
4	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826		3253	IVANKOVO	P2	4.1. KAT.			5,13	0,69			4.3.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Provedena evaluacija
5	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826		3261	IVANKOVO	P2	4.1. KAT.			5,13	0,69			4.3.2019	PODGRAĐE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIS		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki min	Kim max							BAZNI INDEKS PRIJE NA DAN KUPOPROD	TEKUĆI INDEKS NA DAN VRIJEDNOVANJA	KOREKC. USKI FAKTOR	MEĐUVRE MENSKO IZJEDNAČE NA CIJENA KN/m2
1	KP	IVANKOVO	PZ			28.247	28.247		1375	RETKOVCI	P2	4.1. KAT.			3,89	0,52			11.2.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	4,72
2	KP	IVANKOVO	PZ			28.247	28.247		665	RETKOVCI	P2	4.1. KAT.			3,89	0,52			11.2.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	4,72
3	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826		3257	IVANKOVO	P1	4.1. KAT.			5,13	0,69			4.3.2019	PODGRAĐE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	6,23
4	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826		3253	IVANKOVO	P2	4.1. KAT.			5,13	0,69			4.3.2019	PODGRAĐE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	6,23
5	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826		3261	IVANKOVO	P2	4.1. KAT.			5,13	0,69			4.3.2019	PODGRAĐE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	6,23

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
Telefax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PREDMETU (M2)	KATASTAR		KANJENA	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.															
1	KP	IVANKOVO	PZ			28.247	28.247	1375	RETKOVCI	P2	4.1. KAT.	3,89	0,52	11.2.2019	PODGRADE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	4,72	usporedivo	5,63	1,45	1,74
2	KP	IVANKOVO	PZ			28.247	28.247	665	RETKOVCI	P2	4.1. KAT.	3,89	0,52	11.2.2019	PODGRADE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	4,72	usporedivo	5,63	1,45	1,74
3	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826	3257	IVANKOVO	P1	4.1. KAT.	5,13	0,69	4.3.2019	PODGRADE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO	100,59	122,17	1,21	6,23	usporedivo	5,63	1,10	0,50
4	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826	3253	IVANKOVO	P2	4.1. KAT.	5,13	0,69	4.3.2019	PODGRADE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	6,23	usporedivo	5,63	1,10	0,50
5	KP	IVANKOVO	PZ			64.826	64.826	3261	IVANKOVO	P2	4.1. KAT.	5,13	0,69	4.3.2019	PODGRADE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	100,59	122,17	1,21	6,23	usporedivo	5,63	1,10	0,50

Za početnu tržišnu vrijednost poljoprivrenog zemljišta može se prihvatiti cijena od 5,63 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta iznosi:

$$55.653\ m^2 \times 5{,}63\ kn/m^2 = 313.326{,}39\ kn$$

Prema srednjem tečaju HNB na dan vrednovanja 24.01.2022.g. 1EUR=7,53 kn

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :

313.326,39 kn ili 41.610 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **313.000 kn ili 41.600 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, Aerodrom Opolenac na k.č. 9/2, k.o. Retkovci.

ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

313.000 kn
ili
41.600 EUR

Vinkovci 25. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvjezdana Debeljak, dipl. inž. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZVJEZDANA DEBELJAK
dipl. ing. grad.
Ivana Vučića 8
VINKOVCI

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.: HR2424020061100556783
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332267, RETKOVCI

Broj ZK uloška: 1417

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.	9/2	NEPLODNO - AERODROM OPOLENAC			55653	Pripis iz uloška 1360
		UKUPNO:			55653	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
1.3	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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30216

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, IVANKOVO	, IVANKOVO	, IVANKOVO	, IVANKOVO	, IVANKOVO
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA					
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA					
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	28247	28247	64826	64826	64826
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		28247	28247	64826	64826	64826
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č	KATASTAR	1375	665	3257	3253	3261
11	K.O.	KATASTAR	RETKOVCI	RETKOVCI	IVANKOVO	IVANKOVO	IVANKOVO
12	NAMJENA		P2	P2	P1	P2	P1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		3,89	3,89	5,13	5,13	5,13
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,52	0,52	0,69	0,69	0,69
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV						
	UKLJUČEN PDV						
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.02.2019	11.02.2019	04.03.2019	04.03.2019	04.03.2019
19	CENOVNI BLOK		IVANKOVO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	IVANKOVO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	IVANKOVO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	IVANKOVO - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1375 k.o. RETKOVCI	RADI SE O K.Č. BR. 665 I 1375 K.O. RETKOVCI POD ZK ULOŠKOM BR. 826
2	k.č. 665 k.o. RETKOVCI	RADI SE O K.Č. BR. 665 I 1375 K.O. RETKOVCI POD ZK ULOŠKOM BR. 826
3	k.č. 3257 k.o. IVANKOVO	RADI SE O K.Č. BR. 3253, 3256, 3257 I 3258 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3688, K.Č. BR. 3261 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 40, K.Č. BR. 3260 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3667 TE O K.Č. BR. 3259 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3663
4	k.č. 3253 k.o. IVANKOVO	RADI SE O K.Č. BR. 3253, 3256, 3257 I 3258 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3688, K.Č. BR. 3261 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 40, K.Č. BR. 3260 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3667 TE O K.Č. BR. 3259 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3663
5	k.č. 3261 k.o. IVANKOVO	RADI SE O K.Č. BR. 3253, 3256, 3257 I 3258 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3688, K.Č. BR. 3261 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 40, K.Č. BR. 3260 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3667 TE K.Č. BR. 3259 K.O. IVANKOVO POD ZK ULOŠKOM BR. 3663

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , IVANKOVO odnosno na k.č. 9/2 k.o. RETKOVCI, VINKOVCI.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 364-01/22-02-05

URBROJ: 2196-14-02-22-2

VUKOVAR, 25.1.2022.

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,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

NEKRETNINE: Jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m^2 a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja u svemu prema Izvatku iz knjige položenih ugovora, broj poduloška 605

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

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-973

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvjezdana 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.: HR2424020061100556783
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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
Telifax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

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

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ, Zvjezdane 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 članaka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

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

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 : Jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja u svemu prema Izvatku iz knjige položenih ugovora, broj poduloška 605.
Prema neslužbenim kopijama izvadaka iz knjige položenih ugovora predmetna nekretnina je u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB
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:
Stvarno stanje predmetne nekretnine: predmetnu nekretninu čini Jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja u svemu prema Izvatku iz knjige položenih ugovora, broj poduloška 605.
Stan je opremljen instalacijama električne energije i djelomično instalacijama vodovoda i kanalizacija, bez završnih obloga na zidovima i bez završnih obloga na podovima te je trenutno neuseljiv.
Zemljište na kojem se nalazi zgrada u kojoj je smješten stan spada u prvu kategoriju građevinskog zemljišta i nalaze se u zoni GP – građevinsko izgrađeno u Županji, naselje Šećerana 60.

	NKP m2	BP m2	O m3
stan	40,80	50,00	150,00

Prostorna identifikacija



5. OČEVID

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

- Prostorno je identificiran jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m² na k.č. 19 k.o. Županja.
- Prema neslužbenoj kopiji izvadka iz knjige položenih ugovora, Općinski sud u Vinkovcima, Zemljišnoknjižni odjel Županja, Knjiga PU Županja, broj poduloška 605 predmetna nekretnina je u vlasništvu SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB
- Podaci o geometrijskim vrijednostima stana u ovom elaboratu su iz ZK poduloška broj 605

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

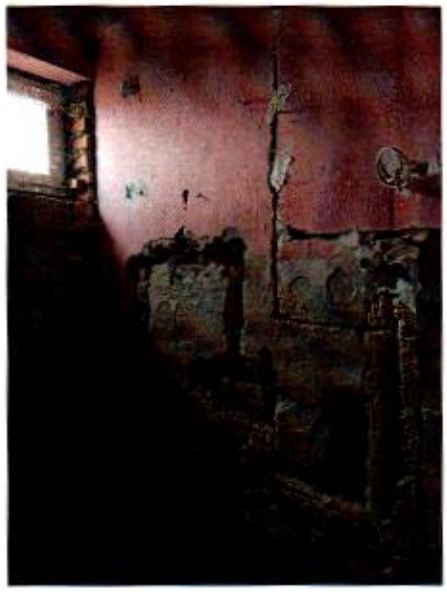
FOTODOKUMENTACIJA













6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Žuanji, naselje Šećerana 60.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku (opis i stanje, prostorna identifikacija)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta

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.



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 procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i troškovnu metodu za procjenu vrijednosti jednosobnog stana.

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.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih od Vukovarsko-Srijemska županija, Služba za prostorno planitanje, gradnju i zaštitu okoliša (Klasa: 364-01/22-02/14, Urbroj: 2196-14-02-22-2, Vukovar, 18.1.2022.g., za 5 (pet) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: 1. kategorija, namjena : GP, 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.

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	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

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

Građevinsko 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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIŠTENOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	CERNA	GZ			10.584	10.584		2619/31	CERNA	GP-NEIZGR.	1. KAT.			9,67	1,28	NE	NE	18.9.2020	CERNA-NASELJE STALNOG STANOVANJA 1	Provedena evaluacija
2	KP	BOŠNJACI	GZ			12.023	12.023		5007	BOŠNJACI	GP-NEIZGR.	1. KAT.			7,48	0,99	NE	NE	10.12.2020	BOŠNJACI-GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 2	Provedena evaluacija
3	KP	J.J.STROSSMAYERA 22, VODINCI	GZ	860/1	VODINCI	11.981	11.981		860/1	VODINCI	GP- IZGR.	1. KAT.			9,30	1,25			3.4.2018	VODINCI-GRAĐEVINSKO	Provedena evaluacija
4	KP	RUDINA BIŠKET 23, ILOK	GZ			13.477	13.477		918/2	ŠARENGRAD	GP-IZGR.	1. KAT.			8,22	1,11	NE	NE	24.7.2018	ILOK-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 3	Provedena evaluacija
5	KP	ŽUPANJA	GZ	2597/1	ŽUPANJA	17.742	14.785		2597/1	ŽUPANJA	GP-IZGR.	1. KAT.			8,70	1,15	NE	NE	22.2.2021	ŽUPANJA-GRAĐEVINSKO	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)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIŠTENOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZNOS CIJENA IZRAČUNATA CIJENA KN/m2
1	KP	CERNA	GZ			10.584	10.584		2619/31	CERNA	GP-NE	1. KAT.			9,67	1,28	NE	NE	18.9.2020	CERNA-NASELJE STALNOG	112,35	122,62	1,09	10,55
2	KP	BOŠNJACI	GZ			12.023	12.023		5007	BOŠNJACI	GP-NEIZ	1. KAT.			7,48	0,99	NE	NE	10.12.2020	BOŠNJACI-GRAĐEVINSKA PODRUČJA	119,45	122,62	1,03	7,68
3	KP	J.J.STROSSMAYERA 22, VODINCI	GZ	860/1	VODINCI	11.981	11.981		860/1	VODINCI	GP-IZGR.	1. KAT.			9,30	1,25			3.4.2018	VODINCI-GRAĐEVINSKO	98,94	122,62	1,24	11,53
4	KP	RUDINA BIŠKET 23, ILOK	GZ			13.477	13.477		918/2	ŠARENGRAD	GP-IZGR.	1. KAT.			8,22	1,11	NE	NE	24.7.2018	ILOK-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 3	100,51	122,62	1,22	10,03
5	KP	ŽUPANJA	GZ	2597/1	ŽUPANJA	17.742	14.785		2597/1	ŽUPANJA	GP-IZGR.	1. KAT.			8,70	1,15	NE	NE	22.2.2021	ŽUPANJA-GRAĐEVINSKO	115,71	122,62	1,06	9,22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	15	16	18	19	20	21	22	24	24	25	26	27
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.							BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZNOS CIJENA IZRAČUNATA CIJENA KN/m2	ERUDNI DIJAGRAM	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	STANDARDNA DEVIJACIJA	IDENTIFIKACIJA I OD PROSJEKA U APSOLUTN IM IZNOSU
1	KP	CERNA	GZ			10.584	10.584		2619/31	CERNA	GP-NEIZGR	1. KAT.	9,67	1,28	18.9.2020	CERNA-NASELJE STALNOG STANOVANJA 1	112,35	122,62	1,09	10,55		9,47	0,98	-0,26
2	KP	BOŠNJACI	GZ			12.023	12.023		5007	BOŠNJACI	GP-NEIZGR	1. KAT.	7,48	0,99	10.12.2020	BOŠNJACI-GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA 2	119,45	122,62	1,03	7,68		9,47	1,27	1,99
3	KP	J.J.STROSSMAYERA 22, VODINCI	GZ	860/1	VODINCI	11.981	11.981		860/1	VODINCI	GP-IZGR	1. KAT.	9,30	1,25	3.4.2018	VODINCI-GRAĐEVINSKO	98,94	122,62	1,24	11,53		9,47	1,02	0,17
4	KP	RUDINA BIŠKET 23, ILOK	GZ			13.477	13.477		918/2	ŠARENGRAD	GP-IZGR.	1. KAT.	8,22	1,11	24.7.2018	ILOK-OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 3	100,51	122,62	1,22	10,03				
5	KP	ŽUPANJA	GZ	2597/1	ŽUPANJA	17.742	14.785		2597/1	ŽUPANJA	GP-IZGR.	1. KAT.	8,70	1,15	22.2.2021	ŽUPANJA-GRAĐEVINSKO	115,71	122,62	1,06	9,22		9,47	1,09	0,77

Za početnu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta može se prihvatiti cijena od 9,74 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi: 50,00 m² x 9,74 kn/m² = 487,00 kn

STAN na k.č. 19 NKP				**40,80**	**m2**
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) :				**903**	**E/m2**
Nova vrijednost (Nv) = 40,80 x 903				36.842,40	E
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:					
Jc = 903 x 1,00				**903**	**E/m2**
Građevinska vrijednost (GV) = 40,80 x 903				**36.842,40**	**E**
Izračun umanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:					
Godina procjene:				2022	god
Godina izgradnje/rekonstrukcije:				1960	god
Starost zgrade (G):				62	god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				70	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):					
0% x OVK =				0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK*)=				70	god
Preostali vijek korištenja (OVK*-G):				8	god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2,00		
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	1,00		
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	1,00	2,00	
Relativna starost (G/OVK*) =		0,89		50,00%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		50%	70	35	god
Zamjenska starost zgrade (OVK*-OOVK)=				35	god
Linearni otpis (OVK*-OOVK)/OVK*):	0,5			18.421,20	
Preostala vrijednost:				**18.421,20**	**E**
			ili	**138.711,64**	**kn**

Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (Čl.61. Pravilnika)- starost i zapušteno tekuće održavanje – 50%.
Sukladno pokazateljima troškova građenja -2017 (izvor Hrvatska komora arhitekata)odbija se trošak uklanjanja šteta.
Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :

69.356 kn ili 9.211 EUR

	O m3	kn	kn
komunalni doprinos	150,00	40,00	6.000,00
priključci			20.000,00
ukupno:			**20.900,00**

Sveukupno građevinska vrijednost nekretnina:

	ukupno kn
zemljište	487,00
stan	69.356,00
komunalni doprinos	6.000,00
priključci	20.000,00
sveukupno:	**95.843,00**

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

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **96.000 kn ili 12.700 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: jednosoban stan, prizemno, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaone i hodnika, ukupne površine 40,80 m^2 a koji se nalazi u zgradi u Županji, ulica Naselje Šećerana 60, sagrađena na k.č. br. 19, k.o Županja, ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

96.000,00 kn
ili
12.70,00 EUR

Vinkovci 29. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvjezdana Debeljak, dipl. inž. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZVJEZDANA DEBELJAK dipl. ing. grad. Ivana Vučića 8 VINKOVCI

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
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

NEKRETNINE: Podzemna zgrada- vaga i Poslovna zgrada- vagarska kuća na k.č. 2073/4, k.o. Stari Perkovci

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

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj elaborata: 2022-965

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina *Zvjezdana 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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

2015 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

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

R J E Š E N J E

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku Nikoli Bešenskom povodom zahtjeva dipl. ing. građ, Zvjezdane 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 članaka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

Zvjezdana 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. Zvjezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Ministarstvo pravosuda
5. Arhiva

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 114/2015, 122/2015),
- 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
- PPŽ Brodsko –posavske županije (SV BPŽ 4/01, 6/05, 11/08, 14/08 - pročišćeni tekst, 5/10, 9/12, 39/20 i 45/20 - pročišćeni tekst)

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 uložak 389, k.o. Stari Perkovci koje se sastoji od:
k.č. 2073/4 k.o. Stari Perkovci, Ulica Hercegovačka sa 14.412 m2 na kojoj se nalaze: oranica, dvorište, Podzemna zgrada-vaga i Poslovna zgrada-vagarska kuća.
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
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:
Predmetna katastarska čestica spadaju u prvu – 1. kategoriju građevinskog zemljišta i nalazi se u zoni I2 – gospodarska namjena u Starim Perkovcima, Ulica Hercegovačka.
Pristup na zemljišta je sa postojeće javne prometnice, Ulice Hercegovačke, sa zapadne strane.
Do nekretnina je dovedena sva potrebna infrastruktura.

Opis građevina:

Podzemna zgrada-vaga, ukupne bruto površine 32,40 m^2 i obuma 32,40 m^2 i Poslovna zgrada-vagarska kuća ukupne bruto površine 10,30 m^2 i obuma 29,36 m^2 smještene na k.č. 2073/4 k.o. Stari Perkovci sveukupne površine 14.412 m2, izgrađene su 1996.g., Sveukupna površine (podzemna zgrada-vaga i poslovna zgrada) 42,70m^2 i sveukopnog obujma 61,76 m^3. Podzemna vaga je izgrađena od armiranobetonskih temelja i podne ploče na koju je smještena elektronska vaga. Poslovna zgrada je zidana zgrada ukupnih vanjskih dimenzija 2,86x3,60 m sa ravnim krovom.

	BP m2	O m3
podzemna zgrada - vaga	32,40	32,40
poslovna zgrada	10,30	29,36
ukupno:	**42,70**	**61,76**

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
2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

Prostorna identifikacija



5. 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. 2073/4 k.o. Stari Perkovci.
- U naravi predmetna čestica je građevinsko zemljište na kojoj su izgrađene Podzemna zgrada-vaga i poslovna zgrada- vagarska kuća.
- 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
- Podaci o geometrijskim vrijednostima poljoprivrednog zemljišta u ovom elaboratu su iz zk uloška i posjedovnog lista.

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

FOTODOKUMENTACIJA

PODZEMNA ZGRADA - VAGA i POSLOVNA ZGRADA











6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina se nalazi u Starim Perkovcima, Ulica Hercegovačka.
- 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.



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 i troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti Podzemne zgrade-vage i Poslovne zgrade-vagarska kuće.

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.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih od Brodsko-Posavska županija, Upravni odjel za gospodarstvo (Klasa: 371-01/22-01/04, Urbroj: 2178/1-04-01/03-22-2, Slavonski Brod, 25.1.2022.g., za 11 (jedanaest) transakcije za koje je provedena evaluacija a koje su unutar cjenovnih blokova predmetnih nekretnina, kategorija zemljišta: I kategorija, namjena : I1 il, 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.

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: 2555624 OIB: 36373996398
Ž.r.: HR2424020061100558783
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina / *Year*	Tromjesečje / *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	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

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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

Građevinsko 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)	SLUŽBENO KORIJE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIŠTENOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	POSLIJE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	GARČIN	GZ	55/3	ZADUBRAVLJE	6.887	6.887		55/3	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,60	2,76	NE	NE	5.9.2012	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija
2	KP	GARČIN	GZ	55/8	ZADUBRAVLJE	3.437	3.437		55/8	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			19,99	2,66	NE	NE	8.11.2016	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija
3	KP	GARČIN	GZ	55/6	ZADUBRAVLJE	3.437	3.437		55/6	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			19,99	2,66	NE	NE	8.11.2016	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija
4	KP	GARČIN	GZ	55/5	ZADUBRAVLJE	4.178	4.178		55/5	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			46,67	6,28	NE	NE	22.3.2018	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija
5	KP	GOSPODARSKA 1 GARČIN	GZ	55/2	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/2	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija
6	KP	GARČIN	GZ	55/4	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/4	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	Provedena evaluacija
7	KP	VRPOLJE	GZ	1257/5	VRPOLJE	16.531	16.531		1257/5	VRPOLJE	I2	1. KAT.			2,12	0,28	NE	NE	27.8.2013	VRPOLJE-GOSPODARSKO 1	Provedena evaluacija
8	KP	VAŠARIŠTE VRPOLJE	GZ	2330/27	VRPOLJE	4.400	4.400		2330/27	VRPOLJE	I2	1. KAT.			26,51	3,57	NE	NE	30.3.2017	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	Provedena evaluacija
9	KP	SLAVONSKI ŠAMAC	GZ	655/14	KRUŠEVICA	7.283	7.283		655/14	KRUŠEVICA	I2	1. KAT.			5,51	0,73	NE	NE	6.6.2016	KRUŠEVICA-GOSPODAESKO	Provedena evaluacija
10	KP	ULICA STAROG HRSTA, KLAKAR	GZ	2784/1	DONJA BEBRINA	7.213	7.213		2784/1	DONJA BEBRINA	I2	1. KAT.			14,69	1,94	NE	NE	7.3.2012	DONJA BEBRINA-GOSPODSRSKO 2	Provedena evaluacija
11	KP	VRPOLE	GZ	2330/22	VRPOLJE	6.385	6.385		2330/22	VRPOLJE	I2	1. KAT.			26,46	3,52	NE	NE	28.6.2012	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	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)	SLUŽBENO KORIJE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEF. ISKORIŠTENOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	POSLIJE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							BAZNI INDEKS HNB NA DAN IZJEDNAČ.	BAZNI INDEKS NA DAN VRIJEDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENI NA CIJENA KN/m2
4	KP	GARČIN	GZ	55/5	ZADUBRAVLJE	4.178	4.178		55/5	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			46,67	6,28	NE	NE	22.3.2018	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	98,94	122,17	1,23	57,63
5	KP	GOSPODARSKA 1 GARČIN	GZ	55/2	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/2	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64
6	KP	GARČIN	GZ	55/4	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512		55/4	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.			20,18	2,66	NE	NE	27.10.2020	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64
8	KP	VAŠARIŠTE VRPOLJE	GZ	330/27	VRPOLJE	4.400	4.400		2330/27	VRPOLJE	I2	1. KAT.			26,51	3,57	NE	NE	30.3.2017	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	95,53	122,17	1,28	33,90

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: 36373998398
Ž.r.: HR2424020081100558783
Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 92 94 048 mob 2: 098 349 259

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

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)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (UR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI 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 KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	NIRSLAVNI INDEKSI IZDEDNAČE NA CIJENA KN/m2	GRUBO DŠOMJE	PROSJEČNA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT
4	KP	GARČIN	GZ	55/5	ZADUBRAVLJE	4.178	4.178	55/5	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.	46,67	6,28	22.3.2018	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	98,94	122,17	1,23	57,63	usporedivo	33,20	0,71	-13,47
5	KP	GOSPODARSKA 1 GARČIN	GZ	55/2	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512	55/2	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.	20,18	2,66	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64	usporedivo	33,20	1,65	13,02
6	KP	GARČIN	GZ	55/4	ZADUBRAVLJE	4.512	4.512	55/4	ZADUBRAVLJE	I2	1. KAT.	20,18	2,66	27.10.2020.	SELNA, ZADUBRAVLJE-ZANATSKO	119,45	122,17	1,02	20,64	usporedivo	33,20	1,65	13,02
8	KP	VAŠARIŠTE VRPOLJE	GZ	2330/27	VRPOLJE	4.400	4.400	2330/27	VRPOLJE	I2	1. KAT.	26,51	3,57	30.3.2017	VRPOLJE-GOSPODARSKO 2	95,53	122,17	1,28	33,90	usporedivo	33,20	1,25	6,69

Za početnu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta može se prihvatiti cijena od 33,20 kn/m2.

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta:

k.č.	m2	oznaka zemljišta	cijena po m2	ukupno kn	ukupno E
2073/4	14.412	oranica/dvorište	33,2	478.478	63.627

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

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

2016 NOSITELJ AA CERTIFIKATA

PODZEMNA ZGRADA-VAGA I POOSLOVNA ZGRADA na k.č. 2073/4				**43**	**m2**
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) :				**560**	**E/m2**
Nova vrijednost (Nv) = 43 x 560				24.080,00	E
Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:					
Jc = 560 x 1,00				**560**	**E/m2**
Građevinska vrijednost (GV) = 43 x 560				**24.080,00**	**E**
Izračun umanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:					
Godina procjene:				2022	god
Godina izgradnje/rekonstrukcije:				1996	god
Starost zgrade (G):				26	god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				40	god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):					
0% x OVK =				0	god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK*)=				40	god
Preostali vijek korištenja (OVK*-G):				14	god
Odabrani faktor korištenja	**A**	lokacija/tržište	3,00		
FK - prema uvjetima in situ:	**B**	zgrada općenito	3,00		
Prilog 10. Pravilnika (FK = od 1,0 do 5,0)	**C**	stanje zgrade	2,00	3,00	
Relativna starost (G/OVK*) =		0,65		42,00%	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		42%	40	17	god
Zamjenska starost zgrade (OVK*-OOVK)=				23	god
Linearni otpis (OVK*-OOVK)/OVK*):	0,58			13.966,40	
Preostala vrijednost:				**10.113,60**	**E**
			ili	**76.054,27**	**kn**

Za početnu tržišnu vrijednost građevine može se prihvatiti cijena od :

76.054,27 kn ili 10.113,60 EUR

Komunalni i vodni doprinos ipriključci:

Podzemna zgrada, vaga i Poslovna zgrada , vagarska kuća na k.č. 2073/4

	O m3	kn	kn
komunalni doprinos	61,76	10,00	617,6
vodni doprinos	61,76	10,05	620,69
elektopriključak			10.000,00
ukupno:			**11.238,29**

Sveukupno građevinska vrijednost nekretnina:

k.č.	m2	oznaka zemljišta	ukupno kn	ukupno E
2073/4	14.412	zemljušte	478.478	63.627
		Podzemna zgrada-vaga, poslovna zgrada, cesta	76.054	10.114
		komunaln i vodni doprinos i priključak	11.238	1.494
		sveukupno:	**565.771**	**75.236**

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **566.000 kn ili 75.000 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: Podzemna zgrada- vaga i Poslovna zgrada- vagarska kuća na k.č. 2073/4, k.o. Stari Perkovci.

ukupna procijenjena tržišna vrijednost na dan vrednovanja iznosi:

566.000 kn

ili

75.400 EUR

Vinkovci 25. siječanj 2022.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvjezdana Debeljak, dipl. inž. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO / PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZVJEZDANA DEBELJAK
dipl. ing. građ.
Ivana Vučića 8
VINKOVCI

PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 24.01.2022. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328804, STARI PERKOVCI

Broj ZK uloška: 389

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12793/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**2073/4**	**ULICA HERCEGOVAČKA**			**14412**	
		ORANICA			7184	
		DVORIŠTE			7185	
		PODZEMNA ZGRADA vaga			33	
		POSLOVNA ZGRADA vagarska kuća			10	
		UKUPNO:			**14412**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.05.2017.g. pod brojem Z-4828/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149 st. 1. Zakona o gradnji (NN 153/13) zabilježuje se da je u katastarskom operatu za evidentiranje poslovne zgrade i podzemne zgrade na kčbr. 2073/4 priloženo Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I-361-03/15-01/22587, Ur.broj: 403-02-4-1/0065-16-13 od 18. kolovoza 2016. godine izdano od strane Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada .	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
1.4	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-12793/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: ST-1574/2020-5 30.11.2020, rješenja o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom SLADORANA TVORNICA ŠEĆERA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 67477138481, Ulica grada Vukovara 269, 10000 Zagreb, poslovni broj St-1574/2020 od 30. studenog 2020.	na 1 (1.1)

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 - BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 30215

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, GARČIN	, GARČIN	, GARČIN	, GARČIN	GOSPODARSKA 1, GARČIN	, GARČIN
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	55/3	55/8	55/6	55/5	55/2	55/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6887	3437	3437	4178	4512	4512
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		6887	3437	3437	4178	4512	4512
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	55/3	55/8	55/6	55/5	55/2	55/4
11	K.O.	KATASTAR	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE	ZADUBRAVLJE
12	NAMJENA		I2	I2	I2	I2	I2	I2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		20,60	19,99	19,99	46,67	20,18	20,18
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		2,76	2,66	2,66	6,28	2,66	2,66
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.09.2012	08.11.2016	08.11.2016	22.03.2018	27.10.2020	27.10.2020
19	CIJENOVNI BLOK		SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO	SELNA, ZADUBRAVLJE - ZANATSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, VRPOLJE	VAŠARIŠTE, VRPOLJE	, SLAVONSKI ŠAMAC	ULICA STAROG HRSTA, KLAKAR	, VRPOLJE
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1257/5	2330/27	655/14	2784/1	2330/22
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VRPOLJE	VRPOLJE	KRUŠEVICA	DONJA BEBRINA	VRPOLJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	16531	4400	7283	7213	6385
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		16531	4400	7283	7213	6385
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č	KATASTAR	1257/5	2330/27	655/14	2784/1	2330/22
11	K.O.	KATASTAR	VRPOLJE	VRPOLJE	KRUŠEVICA	DONJA BEBRINA	VRPOLJE
12	NAMJENA		I1	I1	I	I	I1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		2,12	26,51	5,51	14,69	26,48
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,28	3,57	0,73	1,94	3,52
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.08.2013	30.03.2017	06.06.2016	07.03.2012	28.06.2012
19	CJENOVNI BLOK		VRPOLJE - GOSPODARSKO 1	VRPOLJE - GOSPODARSKO 2	KRUŠEVICA - GOSPODARSKO	DONJA BEBRINA - GOSPODARSKO 2	VRPOLJE - GOSPODARSKO 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 55/3 k.o. ZADUBRAVLJE	INDUSTRIJSKA ZGRADA, ZADUBRAVLJE, MIROGOJSKA ULICA 29 - 1799 DVORIŠTE - 5088 KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
2	k.č. 55/8 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
3	k.č. 55/6 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN KIG 50% MAX VISINE 8 METARA NADZEMNE
4	k.č. 55/5 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
5	k.č. 55/2 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
6	k.č. 55/4 k.o. ZADUBRAVLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 50%, MAX. VISINE 8 METARA NADZEMNE ETAŽE
7	k.č. 1257/5 k.o. VRPOLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 60%, 2,5 NADZEMNE ETAŽE
8	k.č. 2330/27 k.o. VRPOLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 60%, 2,5 NADZEMNE ETAŽE
9	k.č. 655/14 k.o. KRUŠEVICA	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 40% DO 60%, 2 NADZEMNE ETAŽE
10	k.č. 2784/1 k.o. DONJA BEBRINA	KIS NIJE DEFINIRAN KIG 50% MAX VISINE 8 METARA NADZEMNE
11	k.č. 2330/22 k.o. VRPOLJE	KIS NIJE DEFINIRAN, KIG 60%, 2,5 NADZEMNE ETAŽE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VRPOLJE odnosno na k.č. 2073/4 k.o. STARI PERKOVCI, SLAVONSKI BROD.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 371-01/22-01/04

URBROJ: 2178/1-04-01/03-22-2

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN RAUMBERGER

ODOBRIO/ODOBRILA:

SLAVONSKI BROD, 25.1.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA - BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA - SLAVONSKI BROD - UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I POLJOPRIVREDU 1

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, KPG – 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,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,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

2.4. Uvjeti za korištenje Kredita

Kredit se može koristiti nakon ispunjenja sljedećih uvjeta:

(i) Dostavljen je Zahtjev za korištenje Kredita
(ii) Dostavljena je sva dokumentacija i podaci koji su Kreditoru potrebni za provedbu dubinske analize Korisnika kredita u skladu s propisima koji reguliraju mjere sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma
(iii) Pribavljeni su instrumenti osiguranja („Instrumenti osiguranja povrata Kredita") u skladu s čl. 3 ovog Ugovora. Dozvoljava se korištenje kredita i prije provedbe upisa založnog prava na pokretninama iz točke 3.2. ovog Ugovora.
(iv) Plaćena je naknada u skladu s čl. 2.8. ovog Ugovora
(v) Plaćena je sva dospjela redovna i zatezna kamata po svim kreditnim partijama klijenta Tvornica šećera Osijek d.o.o., MB: 01863533 kod Kreditora
(vi) Kreditor je od Hrvatske banke za obnovu i razvitak (HBOR-a) zaprimio uplatu u iznosu kunske protuvrijednosti EUR 11.300.000,00 u korist kreditnih partija Tvornice šećera Osijek d.o.o. br. 5701619124 i 5701619157 otvorenih kod Kreditora (preplata sa istih će se iskoristiti za zatvaranje dijela obveza po kreditnoj partiji br. 5100275517) ili pismo namjere HBOR-a prihvatljivo Kreditoru o plaćanju navedenog iznosa u korist zatvaranja obveza Tvornice šećera Osijek d.o.o. kod Kreditora

2.5. Način i rok otplate kredita

Kredit se otplaćuje jednokratno i dospijeva u cijelosti na naplatu 31.12.2029. („Datum konačnog dospijeća"), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a važećem na dan plaćanja.

Otplaćeni iznos Kredita se ne može ponovno koristiti.

Prijevremena otplata glavnice nastupit će u slučaju aktiviranja „Excess cash" („Višak sredstava") mehanizma.

„Excess cash" mehanizam:
Aktivirat će se ako ovlašteni revizor na temelju revidiranih godišnjih financijskih izvještaja koja moraju biti dostavljena Kreditoru do 30.04., utvrdi da DSCR za prethodnu godinu iznosi minimalno 1.2x (za izračun DCSR se koristi sljedeća formula: normalizirana EBITDA/(CPLTD + kamata)).
CPLTD – dio dugoročnih kredita koji dospijeva unutar godine dana.
Normalizirana EBITDA - EBITDA koja ne uključuje nenovčane i izvanredne stavke (pod izvanrednim stavkama podrazumijevaju se prihodi i rashodi koji se odnose na posao koji se ne smatra redovnim poslovanjem kompanije npr. prodaja dugotrajne imovine).
Kamata – iznos kamata koji se obračunao na sve kredite u godinu dana.
Ako se aktivira „Excess cash" mehanizam, glavnica za pojedinu godinu će iznositi 2% od kumulativa priljeva Korisnika kredita po svim bankovnim računima u periodu od 01.01. do 31.12. za istu godinu za koju se računa DSCR, najviše do iznosa EUR 500.000,00 (u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na 31.12. svake godine) i dospijevati 30.06. svake godine. U slučaju da postoje nepodmirene dospjele obveze Korisnika kredita prema HBOR-u na dan dospijeća glavnice prema Banci, iste imaju prioritet u naplati te će obveze po glavnici prema Banci namiriti nakon namirenja obveza prema HBOR-u. Prva prijevremena otplata, u slučaju aktiviranja „Excess cash" mehanizma, dospijeva 30.06.2023. i nastavlja se svake godine do konačne otplate kredita. U slučaju prijevremene otplate neće se obračunavati naknada.

2.6. Redovna kamata

Na svaki iskorišteni iznos Kredita, počevši od prvog dana korištenja, obračunava se Redovna kamata po Redovnoj kamatnoj stopi koja je jednaka Referentnoj stopi uvećanoj za 3,90 p.p. godišnje.
Redovna kamatna stopa je promjenjiva, ovisno o promjeni vrijednosti Referentne stope.
Referentnu stopu predstavlja vrijednost 3M EURIBOR-a, zaokružena na 2 decimale, koja je važeća na prvi dan svakog Kamatnog razdoblja. U slučaju da je negativna, vrijednost Referentne stope se izjednačava s nulom

Uvjeti kredita
Članak 2.

2.01. Kredit iz članka 1. ovog Ugovora o kreditu, HBOR daje Korisniku kredita pod sljedećim uvjetima:

a) **Naziv programa kreditiranja:** Investicije privatnog sektora (dalje u tekstu: Program kreditiranja)

b) **Naziv projekta / ulaganja:** Kupovina nekretnina i opreme – tvornica za proizvodnju šećera (dalje u tekstu: Projekt)

c) **Namjena kredita: Kupovina nekretnina i opreme – tvornica za proizvodnju šećera**

Osnovna sredstva	**339.382.710,00**	**kn**
Kupnja proizvodnih pogona (3 šećerane)	339.382.710,00	kn
Obrtna sredstva	**0,00**	**kn**
Ukupno	**339.382.710,00**	**kn**

Iznos kredita iz članka 1. ovog Ugovora o kreditu ne uključuje PDV.

d) **Rok i način korištenja kredita: do 31.12.2019. godine** koji je ujedno i datum prijenosa kredita u otplatu. Broj korištenja kredita ograničava se na 10 pojedinačnih korištenja. Korištenje kredita je sukladno dinamičkom planu koji je i HBOR-u prihvatljiv, s tim da je Korisnik kredita dužan pisano obavijestiti HBOR o planiranom datumu i iznosu korištenja sredstava kredita najmanje 15 (petnaest) dana prije planiranog korištenja.

e) **Rok i način otplate kredita: u 32** (tridesetdvije) jednake uzastopne **kvartalne rate** od kojih prva dospijeva na naplatu **31.03.2022. godine**

f) **Redovna kamatna stopa:**
6,42% (šestcijelihčetrdesetdvaposto) godišnje na iskorišteni iznos kredita iskazan u EUR, **fiksna**.

Redovna kamata u razdoblju korištenja kredita (interkalarna kamata) se **obračunava i naplaćuje kvartalno** i na zadnji dan razdoblja korištenja. Redovna kamata u razdoblju počeka i otplate kredita se obračunava i naplaćuje kvartalno. Na obračun se primjenjuje proporcionalna metoda obračuna prema kojoj godina ima 360 dana, a dani u mjesecima obračunavaju se prema kalendaru.

g) **Zatezna kamata:** u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama HBOR-a, promjenjiva.

h) **Naknada za obradu zahtjeva: 0,50%** (nulacijelihpedesetposto) iznosa odobrenog kredita, jednokratno. Naknada se naplaćuje prije ili istovremeno s prvim korištenjem kredita, u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje obavlja HBOR.

i) **Naknada za rezervaciju sredstava: 0,25%** (nulacijelihdvadesetpet) godišnje na iznos odobrenog, a neiskorištenog kredita, počevši po proteku 30 (trideset) dana od datuma Ugovora o kreditu, a obračunava se i naplaćuje Korisniku kredita kvartalno i na zadnji dan razdoblja korištenja kredita u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje obavlja HBOR. Pri obračunu se primjenjuje ista metoda kao kod redovne kamate. Korisnik kredita se obvezuje platiti naknadu za rezervaciju sredstava u roku 15 (petnaest) dana po proteku kvartala.

2.02. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su upoznate s uvjetima kredita te su suglasne da će se otplatni plan dostaviti Korisniku kredita nakon prijenosa kredita u otplatu.

HBOR OIB:26702280390
Hrvatska banka za obnovu i razvitak
STROSSMAYEROV TRG 9
10000 ZAGREB
2200 Mala i srednja poduzeća

21.02.2020, 12:36, SW
OBR-001

P L A N O T P L A T E

PARTIJA : 1100616
BROJ UGOVORA : INPS-19-1100616
KORISNIK : HRVATSKA INDUSTRIJA ŠEĆERA D.D.
(SUD:VIRO,SLADORANA,TVORNICA ŠEĆERA OSIJEK)
ODOBRENI IZNOS KREDITA : 46.000.000,00 EUR
ISKORIŠTENI IZNOS KREDITA : 46.000.000,00 EUR
IZNOS INT. KAM. ZA PRIPIS : 0,00 EUR
GRACE PERIOD : 2 god.
ROK OTPLATE : 10 god.
NAČIN OTPLATE : (3R) Kvartalno, u jednakim ratama

Kamate	Metoda	Period obračuna	Naplata/Pripis	Način zadavanja
Interkalarna	Proporcionalna	(K) Kvartalno	(2) Kamata se NAPLAĆUJE	FIKSNA 6,4200% godišnje (*)
Redovna	Proporcionalna	(3R) Kvartalno, sa dospjećem rate	(2) Kamata se NAPLAĆUJE	FIKSNA 6,4200% godišnje (**)

(*) Fiksna kamata 6,4200% godišnje
(**) Fiksna kamata 6,4200% godišnje

r.br.	DATUM	KAMATE + OTPLATA EUR	KAMATE EUR	POREZ NA KAMATE EUR	OTPLATNA KVOTA EUR	OSTATAK DUGA EUR
0.	31.12.2019	-	-	-	-	46.000.000,00 EUR
1.	31.03.2020	746.503,33	746.503,33	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
2.	30.06.2020	746.503,33	746.503,33	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
3.	30.09.2020	754.706,67	754.706,67	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
4.	31.12.2020	754.706,67	754.706,67	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
5.	31.03.2021	738.300,00	738.300,00	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
6.	30.06.2021	746.503,33	746.503,33	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
7.	30.09.2021	754.706,67	754.706,67	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
8.	31.12.2021	754.706,67	754.706,67	0,00	0,00	46.000.000,00 EUR
9.	31.03.2022	2.175.800,00	738.300,00	0,00	1.437.500,00	44.562.500,00 EUR
10.	30.06.2022	2.160.675,10	723.175,10	0,00	1.437.500,00	43.125.000,00 EUR
11.	30.09.2022	2.145.037,50	707.537,50	0,00	1.437.500,00	41.687.500,00 EUR
12.	31.12.2022	2.121.452,92	683.952,92	0,00	1.437.500,00	40.250.000,00 EUR
13.	31.03.2023	2.083.512,50	646.012,50	0,00	1.437.500,00	38.812.500,00 EUR
14.	30.06.2023	2.067.362,19	629.862,19	0,00	1.437.500,00	37.375.000,00 EUR
15.	30.09.2023	2.050.699,17	613.199,17	0,00	1.437.500,00	35.937.500,00 EUR
16.	31.12.2023	2.027.114,58	589.614,58	0,00	1.437.500,00	34.500.000,00 EUR
17.	31.03.2024	1.997.377,50	559.877,50	0,00	1.437.500,00	33.062.500,00 EUR
18.	30.06.2024	1.974.049,27	536.549,27	0,00	1.437.500,00	31.625.000,00 EUR
19.	30.09.2024	1.956.360,83	518.860,83	0,00	1.437.500,00	30.187.500,00 EUR
20.	31.12.2024	1.932.776,25	495.276,25	0,00	1.437.500,00	28.750.000,00 EUR
21.	31.03.2025	1.898.937,50	461.437,50	0,00	1.437.500,00	27.312.500,00 EUR
22.	30.06.2025	1.880.736,35	443.236,35	0,00	1.437.500,00	25.875.000,00 EUR
23.	30.09.2025	1.862.022,50	424.522,50	0,00	1.437.500,00	24.437.500,00 EUR
24.	31.12.2025	1.838.437,92	400.937,92	0,00	1.437.500,00	23.000.000,00 EUR
25.	31.03.2026	1.806.650,00	369.150,00	0,00	1.437.500,00	21.562.500,00 EUR
26.	30.06.2026	1.787.423,44	349.923,44	0,00	1.437.500,00	20.125.000,00 EUR
27.	30.09.2026	1.767.684,17	330.184,17	0,00	1.437.500,00	18.687.500,00 EUR
28.	31.12.2026	1.744.099,58	306.599,58	0,00	1.437.500,00	17.250.000,00 EUR
29.	31.03.2027	1.714.362,50	276.862,50	0,00	1.437.500,00	15.812.500,00 EUR
30.	30.06.2027	1.694.110,52	256.610,52	0,00	1.437.500,00	14.375.000,00 EUR
31.	30.09.2027	1.673.345,83	235.845,83	0,00	1.437.500,00	12.937.500,00 EUR
32.	31.12.2027	1.649.761,25	212.261,25	0,00	1.437.500,00	11.500.000,00 EUR
33.	31.03.2028	1.624.125,83	186.625,83	0,00	1.437.500,00	10.062.500,00 EUR
34.	30.06.2028	1.600.797,60	163.297,60	0,00	1.437.500,00	8.625.000,00 EUR
35.	30.09.2028	1.579.007,50	141.507,50	0,00	1.437.500,00	7.187.500,00 EUR
36.	31.12.2028	1.555.422,92	117.922,92	0,00	1.437.500,00	5.750.000,00 EUR
37.	31.03.2029	1.529.787,50	92.287,50	0,00	1.437.500,00	4.312.500,00 EUR
38.	30.06.2029	1.507.484,69	69.984,69	0,00	1.437.500,00	2.875.000,00 EUR
39.	30.09.2029	1.484.669,17	47.169,17	0,00	1.437.500,00	1.437.500,00 EUR
40.	31.12.2029	1.461.084,58	23.584,58	0,00	1.437.500,00	0,00 EUR
UKUPNO PART. 1100616		64.348.805,83 EUR	18.348.805,83 EUR	0,00 EUR	46.000.000,00 EUR	

Specifikacija je sastavljena putem informatičkog podsustava i pravovaljana je bez pečata i potpisa (Zakon o računovodstvu)

BDO

Tel: +385 1 2395 741
Fax: +385 1 2303 691
E-mail: bdo-croatia.hr

BDO Croatia d.o.o.
10000 Zagreb
Trg J. F. Kennedy 6b

IZVJEŠĆE NEOVISOG REVIZORA

Vlasnicima društva Hrvatska industrija šećera d.d.,Zagreb

Izvješće o reviziji godišnjih financijskih izvještaja

Mišljenje s rezervom

Obavili smo reviziju godišnjih financijskih izvještaja društva Hrvatska industrija šećera d.d., Ulica grada Vukovara 269g, Zagreb („Društvo") za godinu koja je završila 31. prosinca 2020., koji obuhvaćaju Izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2020., Izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, Izvještaj o novčanim tokovima i Izvještaj o promjenama kapitala za tada završenu godinu, kao i pripadajuće Bilješke uz financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, osim mogućih ispravaka i uz rezervu iznijetu u odjeljku Osnova za Mišljenje s rezervom, priloženi godišnji financijski izvještaji istinito i fer prikazuju financijski položaj Društva na 31. prosinca 2020., njegovu financijsku uspješnost i novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja koji su utvrđeni od Europske komisije i objavljeni u službenom listu Europske unije („MSFI").

Osnova za Mišljenje s rezervom

Kako je navedeno u bilješci 13 - *Nematerijalna imovina, nekretnine, postrojenja i oprema*, na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo ima iskazanu vrijednost nematerijalne imovine, nekretnina, postrojenja i opreme koji se odnose na pogone za proizvodnju šećera u Virovitici i Osijeku u iznosu od 520.219 tisuća kuna. Obzirom da pogon u Virovitici tokom 2020. godine nije radio, a u 2021. godini, odlukom Društva pogon u Osijeku je zatvoren, utvrdili smo postojanje pokazatelja mogućeg nastanka gubitka od umanjenja te je Društvo bilo dužno izvršiti procjenu nadoknadivog iznosa imovine na 31. prosinca 2020. godine, u skladu sa zahtjevima Međunarodnog računovodstvenog standarda 36 „Umanjenje imovine" („MRS 36"). Tijekom obavljanja naše revizije nismo bili u mogućnosti pribaviti dostatne i primjerene revizijske dokaze kako bismo se uvjerili u nadoknadivost spomenute imovine i potencijalne iznose umanjenja koje je bilo potrebno iskazati u godišnjim financijkim izvještajima za 2020. godinu.

Društvo na dan 31. prosinca 2020. godine nije pripremilo izračun niti je iskazalo rezerviranja za primanja zaposlenih u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardom 19 - *Primanja zaposlenih* („MRS 19"). Tijekom naše revizije nismo bili u mogućnosti pribaviti dostatne i primjerene revizijske dokaze kako bismo se uvjerili u iznose rezerviranja koje bi bilo potrebno iskazati u priloženim godišnjim financijskim izvještajima. U skladu s tim, nismo mogli utvrditi jesu li, i u kojem iznosu potrebne rezervacije po navedenoj osnovi, kao ni njihov utjecaj na godišnje financijske izvještaje Društva za 2020. godinu.

Kako je navedeno u bilješci 22 - *Obveze po kreditima*, na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo ima iskazanu dugoročnu obvezu po primljenom kreditu od Hrvatske banke za obnovu i razvitak („HBOR") u iznosu od 346.697 tisuća kuna te na isti datum Društvo ne ispunjava sve obveze iz ugovora o kreditu na temelju čega obveza postaje plativa na zahtjev HBOR-a. Iako je Društvo s HBOR-om potpisalo aneks ugovora nakon datuma financijskih izvještaja, kako je navedeno u bilješci 31 - Događaji nakon datuma izvještavanja kojim Društvo više ne krši odredbe ugovora o dugoročnom kreditu, na dan 31. prosinca 2020. godine bilo je obvezno navedenu obvezu klasificirati kao kratkoročnu u skladu s Međunarodnim računovodstvenim standardom 1 - *Prezentacija financijskih izvještaja* („MRS 1"). Slijedom navedenog, na dan 31. prosinca 2020. godine, dugoročne obveze su precijenjene za iznos od 346.697 tisuća kuna dok su kratkoročne obveze podcijenjene za isti iznos.

31. DOGAĐAJI NAKON DATUMA IZVJEŠTAVANJA (NASTAVAK)

Zatvaranje pogona u Osijeku (nastavak)

Slijedom navedenog, odlučeno je da se prerada ubuduće odvija samo u jednom pogonu i to na lokaciji u Županji te se tako maksimalno iskoristi kapacitet prerade bar na jednoj lokaciji, dok će se pogon na lokaciji Osijek zatvoriti. Temeljem takve odluke i usvojenog plana restrukturiranja, a sve u cilju da se osigura dugoročna opstojnost Društva, uposlenima na lokaciji Osijek i preostalim na lokaciji Virovitica su ponuđene mogućnosti stimulativnog prestanka radnog odnosa. Ukupno je do travnja sporazumno zaključeno 175 ugovora o prestanku radnog odnosa te je od predviđenih 17.000 tisuća kn za otpremnine isplaćeno 13.164 tis kn.

Lokacija u Županji je odabrana kao najpovoljnija imajući u vidu trošak prerade i trošak emisijskih jedinice koje se tom preradom generiraju, a predstavljaju značajan trošak za koji je razumno očekivati da će i dalje rasti s obzirom na usvojeni regulativni okvir unutar EU.

Dodatak V. Ugovora o kreditu HBOR

Odluka HBOR-a je donesena prije datuma utvrđivanja financijskih izvještaja od strane Uprave Društva, odnosno Društvo je potpisalo dodatak V postojećeg Ugovora o kreditu 11. veljače 2021. godine. U Dodatku V mijenja se krajnji datum uplate DSRA depozita u iznosu od 55 milijuna kuna, a koji je trebao biti uplaćen 31. prosinca 2020. godine, na novi datum 30. lipnja 2021.godine.

Nakon datuma bilance nije bilo drugih događaja koji bi značajno utjecali na godišnje financijske izvještaje Društva za 2020. godinu a koji bi, slijedom toga trebali biti objavljeni.

32. SUDSKI SPOROVI I POTENCIJALNE OBVEZE

Društvo vodi jedan upravni spor, dok su protiv Društva pokrenuti jedan parnični postupak vrijednosti 2.086 tisuća kuna te jedan parnični postupak u vrijednosti od 362 tisuće kuna. Također Društvo vodi i jedan prekršajni postupak za koji je moguća kazna 61 tisuća kuna. Društvo nije evidentiralo rezerviranja za upravni spor i prekršajni postupak za godinu završenu 31. prosinca 2020. godine dok su obveze po parničnom i ovršnom postupku evidentirani u poslovne knjige za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine.

33. ODOBRENJE UPRAVE ZA IZDAVANJE GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

Uprava je usvojila godišnje financijske izvještaje i odobrila njihovo izdavanje 29. travnja 2021. godine.

Potpisali u ime Uprave dana 29. travnja 2021. godine:

Željko Zadro
Predsjednik Uprave

Ivan Pandurević
Član Uprave

HRVATSKA INDUSTRIJA ŠEĆERA d.d.
Zagreb, Ulica grada Vukovara 269g
OIB: 97545235894

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 13.12.2021. 14:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uloška: 5895

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9081/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	52	ZGRADA I DVORIŠTE			1239	Pripis iz uloška 3802
		UKUPNO:			1239	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-9081/2020 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Amruševa 2/II, 72. St-1574/2020-5 od 30. studenoga 2020., zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom Sladorana tvornica šećera, društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269g, OIB: 6747738481.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.03.2018.g. pod brojem Z-3321/2018 Prvenstveni red upisa: Z-1170/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 24.04.2014. broj Z-1170/14-3 Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 23.04.2014. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Ivi Dujmović iz Zagreba, Jurišićeva 21/1, Posl. broj: OV-1852/2014 dana 23. travnja 2014. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, u iznosu od 27.500.000,00 EUR (slovima: dvadeset sedam milijuna petsto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dan plaćanja, sa kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima: petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50**	27.500.000,00 EUR	Sporedni uložak
1.3	Zaprimljeno 09.03.2018.g. pod brojem Z-3321/2018 Prvenstveni red upisa: Z-1170/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO zabilježuje se da je z.k.ul. 3802 k.o. Županja, označen kao glavni uložak.		Sporedni uložak
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.03.2018.g. pod brojem Z-3321/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 52, Na temelju Ugovora o ustanovljenu prava služnosti postavljanja i održavanja KB NN rasplet iz KTS 10 (20)/0,4kV „B. Kidriča 1", Županja, od 15.09.2017. godine, teretno se uknjižuje pravo služnosti postavljanja i održavanja KB NN rasplet iz KTS 10(20)/0,4kV „B. Kidriča 1", Županja, na nekretninama upisanim u A, za korist: **HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB**		
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama, pokretninama, poslovnim udjelima i dionicama od 12.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7858/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj: INPS-19-1100616 od 12.12.2019. godine u iznosu od 46.000.000,00 EUR (slovima: četrdesetšestmilijunaeura) u kunskoj protuvrijednost, što je na dan 7.8.2019. godine predstavljalo protuvrijednost od 339.382.710,00 kn, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 6,42 % na iskorišteni iznos kredita iskazan u EUR, fiksna, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama založnog vjerovnika, promjenjiva, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: INPS-19-1100616 i Sporazumu, za korist:	46.000.000,00 EUR	Sporedni uložak

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		
3.2	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 21838 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o založnom pravu od 13.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7939/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine, i svih eventualnih dodataka Ugovoru o kreditu koji će se sklopiti, u iznosu od 4.000.000,00 EUR (slovima: četirimilijunaeura) s redovnom kamatom po redovnoj kamatnoj stopi koja je jednaka Referentnoj stopi uvećanoj za 3,90 p.p. godišnje, promjenjiva ovisno o promjeni vrijednosti Referentne stope, te uvećano za interkalarnu kamatu po stopi jednakoj stopi redovne kamate, naknadu za izmjenu uvjeta kredita na zahtjev dužnika u iznosu od 0,1% od iznosa kredita koji se mijenja, te sa kamatnom stopom o dospijeću u visini od 8,30% odnosno u visini stope zakonske zatezne kamate, troškove i ostalo u skladu s Ugovorom o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine i Ugovorom o založnom pravu, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 23816 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2021.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 228935/2021

Kontrolni broj: 954723502ba4d4

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 13.12.2021. 14:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uloška: 5049

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9081/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	427/1	ORANICA U MJESTU			28221	Pripis iz uloška 4205
2.	427/2	ORANICA U MJESTU			13285	Pripis iz uloška 4205
3.	428/2	ORANICA ZAPADNE KUSARE			6480	Pripis iz uloška 4205
4.	428/3	ORANICA			984	Pripis iz uloška 4205
5.	429/1	ORANICA ,NEPLODNO I TRSTIKA			7604	Pripis iz uloška 4205
6.	429/2	ORANICA U MJESTU			510	Pripis iz uloška 4205
7.	430	ORANICA			30194	Pripis iz uloška 4205
8.	431	ORANICA			21678	
		UKUPNO:			108956	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-9081/2020 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Amruševa 2/II, 72. St-1574/2020-5 od 30. studenoga 2020., zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom Sladorana tvornica šećera, društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269g, OIB: 6747738481.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 24.04.2014. broj Z-1170/14-3 Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 23.04.2014. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Ivi Dujmović iz Zagreba, Jurišićeva 21/1, Posl. broj: OV-1852/2014 dana 23. travnja 2014. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, u iznosu od 27.500.000,00 EUR (slovima: dvadeset sedam milijuna petsto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dan plaćanja, sa kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima: petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50**	27.500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	zabilježuje se da je z.k.ul. 3802 k.o. Županja, označen kao glavni uložak.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama, pokretninama, poslovnim udjelima i dionicama od 12.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7858/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj: INPS-19-1100616 od 12.12.2019. godine u iznosu od 46.000.000,00 EUR (slovima: četrdesetšestmilijunaeura) u kunskoj protuvrijednost, što je na dan 7.8.2019. godine predstavljalo protuvrijednost od 339.382.710,00 kn, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 6,42 % na iskorišteni iznos kredita iskazan u EUR, fiksna, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama založnog vjerovnika, promjenjiva, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: INPS-19-1100616 i Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA**	46.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 21838 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 4.1
5.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o založnom pravu od 13.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7939/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine, i svih eventualnih dodataka Ugovoru o kreditu koji će se sklopiti, u iznosu od 4.000.000,00 EUR (slovima: četirimilijunaeura) s redovnom kamatom po redovnoj kamatnoj stopi koja je jednaka Referentnoj stopi uvećanoj za 3,90 p.p. godišnje, promjenjiva ovisno o promjeni vrijednosti Referentne stope, te uvećano za interkalarnu kamatu po stopi jednakoj stopi redovne kamate, naknadu za izmjenu uvjeta kredita na zahtjev dužnika u iznosu od 0,1% od iznosa kredita koji se mijenja, te sa kamatnom stopom o dospijeću u visini od 8,30% odnosno u visini stope zakonske zatezne kamate, troškove i ostalo u skladu s Ugovorom o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine i Ugovorom o založnom pravu, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
5.2	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 23816 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2021.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 228930/2021



Kontrolni broj: 95472107f03541

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 13.12.2021. 14:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uloška: 4928

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9081/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	19	RESTORAN "KRISTAL", KUGLANA I PARK			12955	
		UKUPNO:			12955	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-9081/2020 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Amruševa 2/II, 72. St-1574/2020-5 od 30. studenoga 2020., zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom Sladorana tvornica šećera, društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269g, OIB: 6747738481.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.			
9.1	Zaprimljeno 24.04.2014. broj Z-1170/14-3 Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 23.04.2014. godine, potvrđenom po javnom bilježniku Ivi Dujmović iz Zagreba, Jurišićeva 21/1, Posl. broj: OV-1852/2014 dana 23. travnja 2014. godine, teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, u iznosu od 27.500.000,00 EUR (slovima: dvadeset sedam milijuna petsto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. na dan plaćanja, sa kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % (slovima: petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50**	27.500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
9.2	zabilježuje se da je z.k.ul. 3802 k.o. Županja, označen kao glavni uložak.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.			
10.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama, pokretninama, poslovnim udjelima i dionicama od 12.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7858/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj: INPS-19-1100616 od 12.12.2019. godine u iznosu od 46.000.000,00 EUR (slovima: četrdesetšestmilijunaeura) u kunskoj protuvrijednost, što je na dan 7.8.2019. godine predstavljalo protuvrijednost od 339.382.710,00 kn, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 6,42 % na iskorišteni iznos kredita iskazan u EUR, fiksna, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama založnog vjerovnika, promjenjiva, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: INPS-19-1100616 i Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA**	46.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
10.2	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 21838 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o založnom pravu od 13.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7939/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine, i svih eventualnih dodataka Ugovoru o kreditu koji će se sklopiti, u iznosu od 4.000.000,00 EUR (slovima: četirimilijunaeura) s redovnom kamatom po redovnoj kamatnoj stopi koja je jednaka Referentnoj stopi uvećanoj za 3,90 p.p. godišnje, promjenjiva ovisno o promjeni vrijednosti Referentne stope, te uvećano za interkalarnu kamatu po stopi jednakoj stopi redovne kamate, naknadu za izmjenu uvjeta kredita na zahtjev dužnika u iznosu od 0,1% od iznosa kredita koji se mijenja, te sa kamatnom stopom o dospijeću u visini od 8,30% odnosno u visini stope zakonske zatezne kamate, troškove i ostalo u skladu s Ugovorom o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine i Ugovorom o založnom pravu, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
11.2	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 23816 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2021.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 228928/2021

Kontrolni broj: 95471892e7af09

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 13.12.2021. 14:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336394, ŽUPANJA

Broj ZK uloška: 1020

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9081/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	417	KUĆA I DVORIŠTE			374	
		UKUPNO:			374	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SLADORANA D.O.O., OIB: 67477138481, ULICA GRADA VUKOVARA 269G, 10000 ZAGREB		
1.4	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-9081/2020 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Zagreb, Amruševa 2/II, 72. St-1574/2020-5 od 30. studenoga 2020., zabilježuje se rješenje o otvaranju predstečajnog postupka nad dužnikom Sladorana tvornica šećera, društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269g, OIB: 6747738481.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-9747/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 16.11.2016. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ivi Dujmović iz Zagreba, Jurišićeva 21/1, Poslovni broj: OV-3509/2016 dana 16. studenog 2016. godine i Poslovni broj: OV-3549/2016 dana 18. studenog 2016. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, do iznosa od 27.500.000,00 EUR (slovima: dvadeset sedam milijuna petsto tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d. d. na dan plaćanja, sa kamatom po dospijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 9,88% (slovima: devet cijelih osamdesetosam posto), koja teče od dana dospijeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB**	27.500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-9747/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 4647 k.o. Županja, označen kao glavni uložak.		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama, pokretninama, poslovnim udjelima i dionicama od 12.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7858/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj: INPS-19-1100616 od 12.12.2019. godine u iznosu od 46.000.000,00 EUR (slovima: četrdesetšestmilijunaeura) u kunskoj protuvrijednost, što je na dan 7.8.2019. godine predstavljalo protuvrijednost od 339.382.710,00 kn, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 6,42 % na iskorišteni iznos kredita iskazan u EUR, fiksna, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u skladu s važećom Odlukom o kamatnim stopama založnog vjerovnika, promjenjiva, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: INPS-19-1100616 i Sporazumu, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA**	46.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-10243/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 21838 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o založnom pravu od 13.12.2019. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Ladi Draškić iz Zagreba, Frane Petrića 1, Poslovni broj: OV-7939/2019 dana 16.12.2019., teretno se uknjižuje založno pravo na nekretnine upisane u A, označen kao sporedni uložak, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine, i svih eventualnih dodataka Ugovoru o kreditu koji će se sklopiti, u iznosu od 4.000.000,00 EUR (slovima: četirimilijunaeura) s redovnom kamatom po redovnoj kamatnoj stopi koja je jednaka Referentnoj stopi uvećanoj za 3,90 p.p. godišnje, promjenjiva ovisno o promjeni vrijednosti Referentne stope, te uvećano za interkalarnu kamatu po stopi jednakoj stopi redovne kamate, naknadu za izmjenu uvjeta kredita na zahtjev dužnika u iznosu od 0,1% od iznosa kredita koji se mijenja, te sa kamatnom stopom o dospijeću u visini od 8,30% odnosno u visini stope zakonske zatezne kamate, troškove i ostalo u skladu s Ugovorom o dugoročnom kreditu uz valutnu klauzulu broj ugovora 3272569935, broj partije: 5100556176 od dana 13.12.2019. godine i Ugovorom o založnom pravu, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	4.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-10293/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je z.k.ul. 23816 k.o. Osijek kod Općinskog suda u Osijeku označen kao glavni uložak.		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2021.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 228918/2021

Kontrolni broj: 9547166c36cc89

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.