



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

NEKRETNINE: Zemljište na k.č. 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
Zvezdana Debeljak dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8., imenovana rješenjem Županijskog suda u
Vukovaru Broj: 4-Su-13/2019-5 od 18.veljače 2020.



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

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



SADRŽAJ

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



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

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

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



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

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

Slijedom navedeno riješeno je kao u izreci rješenja.

PREDsjedNIK SUDA
Nikola Bešenski



DOSTAVITI:

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



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

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



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

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



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.



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

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

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



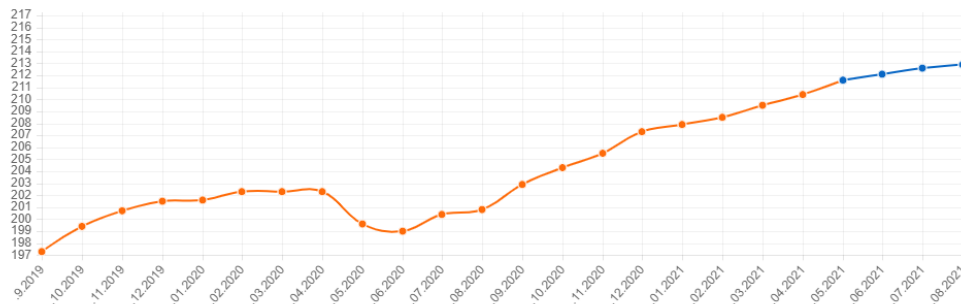
Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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

BN Index

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



8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

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

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

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

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

9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih od Vukovarsko-Srijemska županija, Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša (Klasa: 364-01/22-01-05, 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.

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

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

Interaktivno izjednačenje provedeno 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	Tromjeseč je 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 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
									K.Č.	K.O.				Ki max	Kin max			PODULJEZNE NAPLATE PDV	UKLJUČEN PDV			
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJIJE U PROMETU (M2)	K.Č.	K.O.	KATASTAR	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOE. ISKORIS TIVOSTI	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODULJEZNE NAPLATE PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	
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	20-23					
									K.Č.	K.O.										BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KLIPOBRODA	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2		
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (M2)	SUVLASNIČKI DIO KOJIJE U PROMETU (M2)	K.Č.	K.O.	KATASTAR	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOE. ISKORIS	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	PODULJEZNE NAPLATE PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KLIPOBRODA	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENJE 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

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



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.	VISTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR				KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠ. (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN		
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA A IZ ZK.UL. (M ²)	POVRŠINA U PROMETU (M ²)	K.Č.	K.O.	NAIJEK	BAZNI INDEKSI NA DAN KUPOPRODAJE						BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m ²	GRUBO ČIŠĆENJE	PROSJEČNA CIJENA (KN/m ²)	OOSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUT.
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:

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

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**



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



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:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.



CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332267, RETKOVCİ

Broj ZK uložka: 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 uložka 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.

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.					
6	K.O.					
		ZEMLJIŠNA KNJIGA				
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	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.	1375	665	3257	3253	3261
11	K.O.	RETKOVC	RETKOVC	IVANKOVO	IVANKOVO	IVANKOVO
		KATASTAR				
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	KOEFIČIJENT 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	PODLJEŽE NAPLATI PDV					
	UKLJUČEN PDV					
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.02.2019	11.02.2019	04.03.2019	04.03.2019	04.03.2019
19	CIJENOVNI 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

