



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. 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
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 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 nomenklaturom 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



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



7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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

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

Tržište nekretnina

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

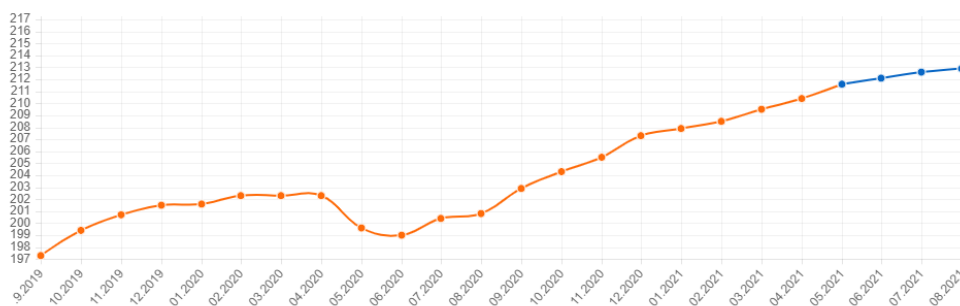
Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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

BN Index

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





CVP

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

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

z.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696

mob1: 098 92 94 048

mob 2: 098 349 259



8. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

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

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

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

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

9. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

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



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.

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)	SOVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIS. TIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	POTUŽBE	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	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)	SOVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOE. ISKORIS.		CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠ. EUR/m2)	POTUŽBE	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 INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR
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)	SOVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU (M2)	KATASTAR		NAMENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠ. (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN			
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (M2)			K.Č.	K.O.							BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE NA CIJENA KN/m2	GRUBO ČIŠĆENJE	PROSJEK NA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %
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	usporedivo	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	usporedivo	22,75	1,11	2,34
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	usporedivo	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:

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

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 :

$$82.583 \text{ kn ili } 10.970 \text{ EUR}$$

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi: **83.000 kn ili 11.000 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: 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:

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 OTOK
Stanje na dan: 26.01.2022. 00:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332216, OTOK

Broj ZK uložka: 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 uložka 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.

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	, ŽUPANIJA	, OTOK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.		2280/8	634/13
6	K.O.		ŽUPANIJA	OTOK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	3818	6024	4000
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3818	6024	4000
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	k.č.	1536/27	2280/8	634/13
11	K.O.	NUŠTAR	ŽUPANIJA	OTOK
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN O	I	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KODIFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	21,08	20,41	19,00
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	2,79	2,76	2,56
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE		
	UKLJUČEN PDV	NE		
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.10.2020	26.08.2019	09.05.2019
19	CIJENOVNI BLOK	NUŠTAR - NASELJE	ŽUPANIJA - 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 podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-02-05

URBROJ: 2196-14-02-22-2

IZRADIO/IZRADILA:
JOSIP LUČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

VUKOVAR, 26.1.2022.

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