

Ružica Zucić, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za poljoprivredu i
procjenu poljoprivrednog zemljišta
Vanje Radauša 9 Vinkovci
Tel. 032/354 101
mob. 098842856

Za naručitelja: DONATELA j.d.o.o. u stečaju
OIB: 53741957451
Dr. Franje Tuđmana 30
32000 Vukovar
Hrvatska

ELABORAT PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA,
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – TRAJNI NASADI

PREDMET: ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI

DAN KAKVOĆE: 26. lipnja 2026.
DAN VREDNOVANJA: 26. lipnja 2026.

Vinkovci, 05.srpnja, 2026.godine

Imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje poljoprivrede i procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

Ružica Zucić, diplomirani inženjer poljoprivrede (OIB: 24048993168) iz Vinkovca, Vanje Radauša 9, imenovana je stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede (agronomiju) i procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta na temelju rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije (Klasa: UP/I-710-03/24-01/918, URBROJ: 514-03-04-02/02-25-08) od 27. siječnja 2025. godine, te je u skladu s tim upisana u Popis stalnih sudskih vještaka navedenog Ministarstva.



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/918
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-08

Zagreb, 27. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ružice Zucić, diplomiranog inženjera poljoprivrede iz Vinkovca, Vanje Radauša 9, OIB: 24048993168, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ružica Zucić, diplomirani inženjer poljoprivrede iz Vinkovca, Vanje Radauša 9, OIB: 24048993168, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta s danom 27. siječnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ružica Zucić, diplomirani inženjer poljoprivrede iz Vinkovca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



514|UPI710032401918|8

studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ružica Zucić, Vinkovci, Vanje Radauša 9
2. Pismohrana-ovdje.



514:UPI710032401918|8

KORIŠTENE METODE PROCJENE:

- Poredbena i prihodovna metoda

1. PRIMJENJENI PROPISI I IZVORI PODATAKA

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- [Pedološka karta Slavonije i Baranje \(pedologija.com.hr\)](http://pedologija.com.hr)

2. SAŽETAK

Sadržaj procjene su vrijednosti nekretnina, poljoprivredno zemljište – trajni nasadi radi stečajnog postupka

Popis poljoprivrednih zemljišta – trajnih nasada za procjenu. (3 lokacije)

1.k.č.br 34 k.o. Lovas

2.k.č.br 35 k.o. Lovas

3.k.č.br 36 k.o. Lovas

4.k.č.br 37 k.o. Lovas

5. k.č.br 1784/2 k.o. Lovas

6. k.č.br 1786/1 k.o. Lovas

7. k.č.br 1785 k.o. Lovas

8. k.č.br 302 k.o. Lovas

9. k.č.br 303 k.o. Lovas

3 NAMJENA PROCJENBENOG ELABORATA

Sadržaj procjene su vrijednosti nekretnina, poljoprivredno zemljište – trajni nasadi radi stečajnog postupka, vlasnik Donatela

Popis poljoprivrednih zemljišta – trajnih nasada za procjenu.(3 lokacije)

1.k.č.br 34 k.o. Lovas

2.k.č.br 35 k.o. Lovas

3.k.č.br 36 k.o. Lovas

4.k.č.br 37 k.o. Lovas

5. k.č.br 1784/2 k.o. Lovas

6. k.č.br 1786/1 k.o. Lovas

7. k.č.br 1785 k.o. Lovas

8. k.č.br 302 k.o. Lovas

9. k.č.br 303 k.o. Lovas

Izrađujem procjembeni elaborat, u kojem će biti iskazana ukupna vrijednost zemljišta i trajnih nasada (višnja, marelica i orah)

Zadatak vještaka je provođenje dokaza vještačenjem i izrada pisanog nalaza i mišljenja u 3 (tri) primjerka na okolnost utvrđenja prometne vrijednosti nekretnine. te vrijednosti trajnih nasada na tri lokacije u K.o. Lovas

4 IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINA

Nakon pregleda potrebne dokumentacije - Izvadak iz zemljišne knjige, katastarskoj općini Lovas radi provedbe stečajnog postupka, web aplikacija GEOPORTAL ARKOD, web stranice Općine Lovas ([Građevinsko-područje-Općine Lovas-Izmjene-i-dopune.pdf](#) ([općina-Lovas.hr](#)) te obilaska nekretnina, 10.06.2026, dajem slijedeći nalaz i mišljenje:

4.1. Identifikacija nekretnina

Nekretnine 1.skupine

Naziv nekretnina: Oranice Kovači

Vlasnik: Donatela J.D.O.O. u stečaju, OIB: 53741957451, Dr. Franje Tuđmana 30, 32 000 Vukovar

Vlasnički udio: 1/1

Broj katastarskih čestica : k.č.br. 34, k.č.br. 37, k.č.br.35, k.č.br.36

Zk.ul.br.: zk. ul.br. 3468, zk.ul.br. 4385, zk.ul.br.4634

Ukupna površina: $1683\text{m}^2 + 2033\text{m}^2 + 901\text{m}^2 + 2288\text{m}^2 = 6\,905\text{m}^2$

Katastarska općina: Lovas

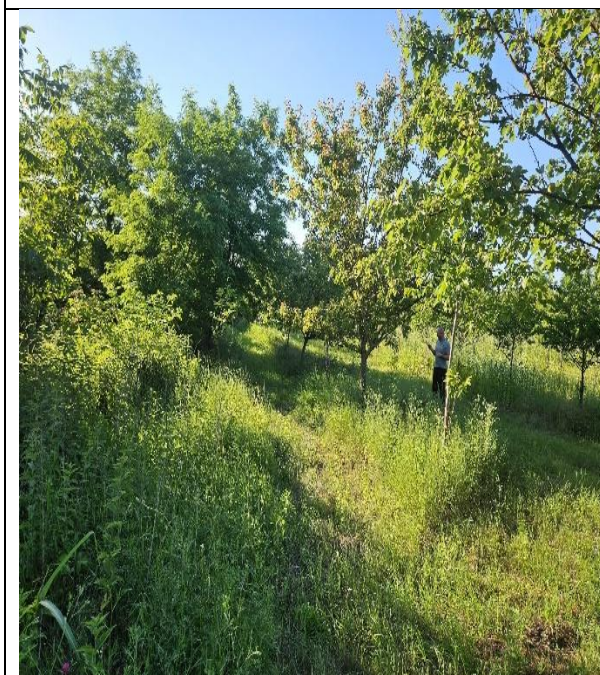
Tip nekretnine: poljoprivredno zemljište – oranice, voćnjak

TERET: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige, tereta ima



Sl.1 Pregled nekretnina kč.br.34,kč.br.37,kč.br.35 i kč.br.36 K.o. Lovas oranica Kovači, Geoportal





Sl.br.1, 2,3,4,5,6,7,8,9Izgled i položaj voćnjaka: kč.br.34,kč.br.35,kč.br.37 i kč.br.36Oranice Kovači

4.2. Lokacija i opis nekretnina

Oblik tehnološke cjeline: pravilnog oblika, tehnološka cjelina je sastavljena od kč.br.34, kč.br.37, kč.br.35 i kč.br.36, u naravi poljoprivredno zemljište,

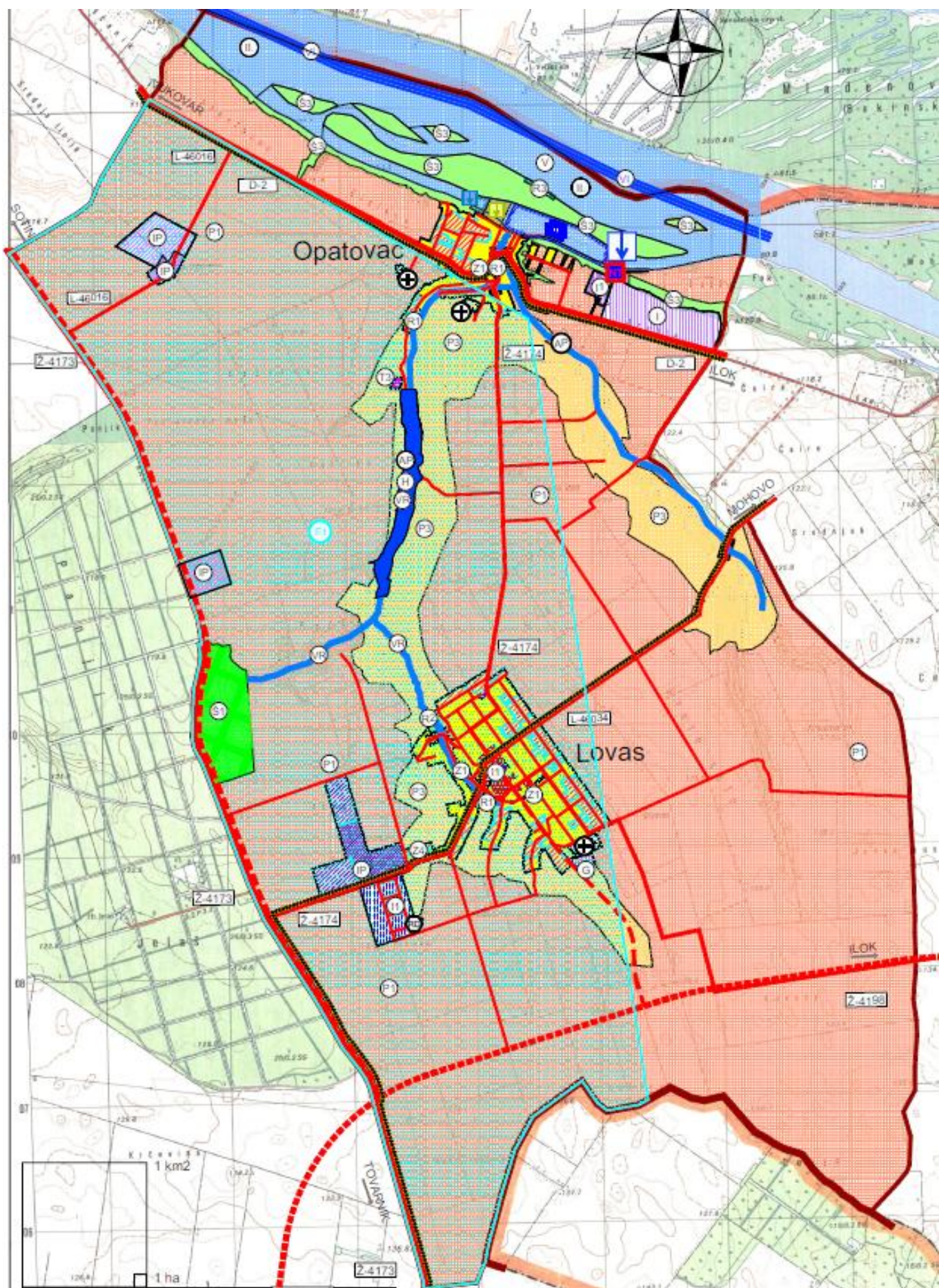
Oranica – voćnjak, ukupna površina voćnjaka iznosi 6905m²

Smještene u K.o. Lovas u istočnom dijelu Vukovarsko srijemske županije

Makro lokacija položaja prikazana je na sl.br.1

Prilaz parceli: poljski put, a same parcele smještene su izvan zone građenja.

Pema prostornom planu uređenja Općine Lovas čestice koje su predmet stečajnog postupka nalaze se izvan građevinske zone mjesta i svrstane su u poljoprivredno zemljište i u naravi su voćnjaci. Prema pedološkoj klasifikaciji ([Pedološka karta Slavonije i Baranje \(pedologija.com.hr\)](http://Pedološka karta Slavonije i Baranje (pedologija.com.hr))) područje na kojem se nalaze predmetne čestice dominiraju černoze mi na praporu, euterična smeđa tla i lesuvirana tla, koja spadaju među najkvalitetnija tla istočne Slavonije. Klima područja je s kontinentalnim obilježjima.



Sl.br. 10 Prostorni plan, Općina Lovas

Mikro lokacija; Parcele iz prve skupine nekretnina, koje su predviđene za stečajni postupak u naravi predstavljaju ekstenzivni voćnjak.

Predmetne parcele su spojene i čine jednu tehnološku cjelinu i to nasad višanja ukupne površine 0.62 ha. Voćnjak je zasađen 2017. godine i to višnja oblačinska, manji broj oraha i marelica.

Višnja, kalemljena podlogu Prunus Magriva - rašeljka vegetativna. Prema podacima i uvidu u upisnik kod APPRRR predstavlja trajni nasad, ekstenzivni voćnjak, ukupan broj stabala višanja je 245 zasađenih na razmak između redova 2,80m i razmak unutar reda 3,80m.

Predmetni voćnjak graniči s dvije strane ratarskim kulturama dok s jedne strane s poljskim putom a s druge strane na rubnom dijelu voćnjaka zarasla je šikara koja se širi na padinu obraslu šikarom. Na rubnom dijelu voćnjaka zasađeni su orasi ukupni broj 33 kom starosti oko 7- 9godina.

Na rubnom dijelu sa zapadne strane i dio s istočne zasađeno je 11 marelica starosti oko 9 godina. Dio voćnjaka s jedne strane je ograđen žičanom ogradom. Voćnjak je trenutno u punoj rodnosti, provedene su tehnološke mjere, potrebno je provesti mjere košnje i samu berbu višanja.

Vrijednost višegodišnjeg nasada:

Voćna vrsta	Količina/kom	Prosječni urod/kg	Prosječna cijena, €/kg	Ukupna vrijednost/€
višnja	245	15	1,00	3.675,00
Orah	33	10	10,00	3.300,00
Marelica	11	15	2,00	330,00
				7.305,00
Ukupno varijabilni troškovi -20%. =				5 844,00

Vrijednost višegodišnjeg biljnog nasada iznosi5.844,00€
Slovima (pettisuća osamsto četrdeset četeri eura nulacenti)

Nekretnine 2.skupine

k.č.br 1784/2 k.o. Lovas, k.č.br 1786/1 k.o. Lovas, k.č.br 1785 k.o. Lovas

Predmetne nekretnine čine jednu proizvodnu cjelinu, voćnjak

Zk.ul.br.3468, k.o. Lovas, k.č.br 1784/2

Naziv: Bijela lenija, voćnjak

Zk.ul.br.3468, k.o. Lovas k.č.br.1786/1, površina 2325m²

zk.ul.3670, kč.br.1785, površina 5764 m²

Ukupna površina voćnjaka: 10796 m²

Oblik: pravilan

Navodnjavanje: nema

Vlasnik: Donatela J.D.O.O u stečaju, OIB:53741957451, Dr. Franje Tuđmana 30,
32000 Vukovar

TERET: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige, tereta ima



Sl.11 Pregled nekretnina kč.br. k.č.br 1784/2 k.o. Lovas, k.č.br 1786/1 k.o. Lovas, k.č.br 1785 K.o. Lovas oranica Bijela lenija, Geoportal

Premetne nekretnine zajedno čine jednu proizvodnu cjelinu na kojoj je bio zasađen ekstenzivni voćnjak zasađen s voćkama višnje .trenutno na terenu predstavljaju zapušteni voćnjak, koji je zarastao i koji nije održavan duže vrijeme.

Predmetne parcele graniče s dvije strane poljskim putom i s druge dvije strane s vinogradima.

Predmetni voćnjak potrebno je iskrčiti što stvara i dodatne troškove.

Najveći dio stabala voćaka, višnja je polu osušen, osušen ili podivljalo



Sl. br 12 i 13 Položaj zapuštenog voćnjaka k.č.br. 1784/2, k.č.br.1786/1 i k.č.br.1785k.o. Lovas



Sl.br.14 i 15 Izgled zapuštenih voćaka k.č.br. 1784/2, k.č.br.1786/1 i k.č.br.1785k.o. Lovas



Sl.br.16 i 17 Izgled zapuštenih voćaka k.č.br. 1784/2, k.č.br.1786/1 i k.č.br.1785k.o. Lovas

Nekretnine 3.skupine

Zk.ul.br.4513, k.o. Lovas

k.č.br 302 k.o. Lovas i. k.č.br 303 k.o. Lovas

Predmetne nekretnine čine jednu proizvodnu cjelinu, voćnjak

Naziv: Lišće, voćnjak

k.č.br.302, površina 8036m²

kč.br.303, površina 862 m²

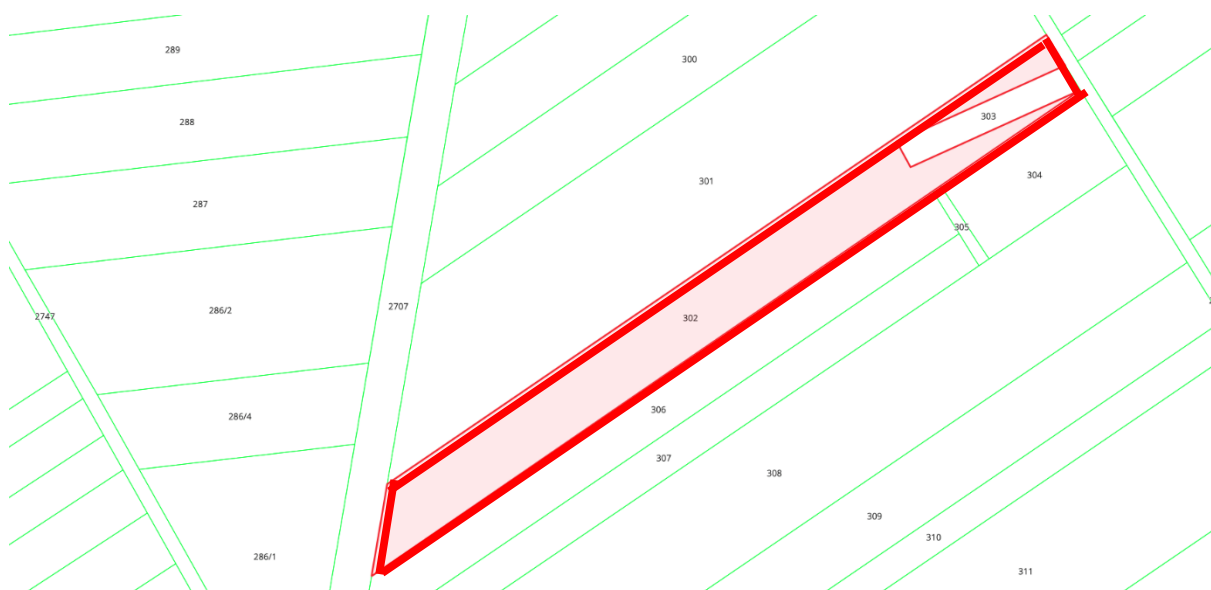
Ukupna površina voćnjaka:8 898m²

Oblik: pravilan

Navodnjavanje: nema

Vlasnik: Donatela J.D.O.O u stečaju, OIB:53741957451, Dr.Franje Tuđmana 30,
32000 Vukovar

TERET: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige, tereta ima



Sl.18 Pregled nekretnina kč.br. 302, k.č.br.303, K.o. Lovas, Lišće, voćnjak, Geoportal



Sl. br 19 i 20 Položaj zapuštenog voćnjaka k.č.br. 302 i kč. br. 303 k.o. Lovas



Sl.br.21 i 22 Izgled zapuštenog voćnjaka k.č.br. 302 i k.č.br.303 k.o. Lovas

Predmetni voćnjak čini jednu proizvodnu cjelinu sastavljenu od predmetnih k.č.br. 302 i k.č. br 303 u K.o. Lovas. Predmetni voćnjak smješten je uz cestu koja povezuje mjesta Lovas i Opatovac, s druge strane graniči s poljskim putem i sa dvije strane oranicama zasijanim ratarskim kulturama



Sl.br.23 i 24 Izgled zapuštenog voćnjaka k.č.br. 302, k.č.br.303 k.o. Lovas



Sl.br.25 i 26 Izgled zapuštenog voćnjaka k.č.br. 302, k.č.br.303 k.o. Lovas

5 Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa **Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)**, i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina. Zakonom i pravilnikom propisane su sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina

-poredbena metoda

-prihodovna metoda

-troškovna metoda

- Poredbena metoda

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci, uključujući specijalizirane članke, internet portale, te ostali dostupni relevantni izvori. Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. Pogodna je za utvrđivanje cijene izgrađenih i neizgrađenih zemljišta.

- Troškovna metoda

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova.

- Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe

objekta kroz tzv. multiplikator. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan. Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit.

5.1. Odabir metode procjene nekretnine

Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je kombinacija poredbene metode i prihodovne metode. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Pribavljeni su podaci iz sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Poredbenom metodom biti će izračunata vrijednost poljoprivrednog zemljišta.

Na cijenu zemljišta biti će dodana vrijednost mogućeg prihoda višnje, kajsije i oraha, za preostali period eksploatacije. Procijenjena starost voćnjaka je 9 godina. Vrijeme eksploatacije voćnjaka višnje je 15 godina. Na vrijednost zemljišta biti će dodan predviđeni neto prihod za 5 god, za ekstenzivni tip uzgoja.

5.2. Dan kakvoće i dan vrednovanja.

Dan kakvoće: 26.06.2026.

Dan vrednovanja 26.06.2026.godine

Izvori podataka: Registar prometa nekretnina e Nekretnine, propisan Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

5.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporednih nekretnina (izvor e-nekretnine)

Iskaz podataka o poredbenim nekretninama:

Poredbena nekretnina br.1 Lokacija: K.o. Lovas Broj k.č. br.393 Datum ugovora:03.12.2025. Površina:15816,00m² Prodajna cijena:23 634,68€ Cijena 1 m²=1,49€	
Poredbena nekretnina br.2 Lokacija: K.o Lovas Broj k-č. br.121 Datum ugovora:18.09.2024. Površina: 184,04m² Prodajna cijena:250,00€ Cijena 1 m²=1,36€	
Poredbena nekretnina br.3 Lokacija: K.o. Lovas Broj k.č. br.1789 Datum ugovora:18.07.2025. Površina: 5 311,00m² Prodajna cijena:7 500,00€ Cijena 1 m²=1,41€	

k.o.	k.č.br.	Datum ugovora	Površina	Namjena	Jedinična cijena €/m2	Prodajna cijena/ €
Lovas	393	03.12.2025.	15816,00	PZ	1,49	23 634,68
Lovas	121	18.09.2024.	184,04	PZ	1,36	250,00
Lovas	1789	13.10.2025.	5 311,00	PZ	1,41	7 500,00

5. Međuvremensko izjednačavanje

INDEKSNI NIZOVI – VUKOVARSKO - SRIJEMSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište	-	-	102,18	111,79	108,95	100	108,52	112,88	110,26	115,94	131,88
Poljoprivredno zemljište	-	-	85,07	86,57	94,03	100	110,45	135,82	146,27	159,70	147,76
Stanovi/apartmani	-	-	83,38	94,62	94,8	100	113,31	124,22	145,90	146,41	179,20
Poslovni prostori zakup	-	-	-	-	144,17	100	105,65	143,46	173,49	179,15	169,96

Tablica br.1. Indeksi nizovi za Vukovarsko-srijemsku županiju. Izvor: web stranice Službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije.

S obzirom na to da se sve usporedne čestice podudaraju po relevantnim kvalitativnim kriterijima, nema osnove za provođenje interkvalitativnog izjednačavanja. Što se tiče međuvremensko izjednačavanja, koristeći indeksne nizove za poljoprivredno zemljište u Vukovarsko-srijemskoj županiji, provedeno je međuvremensko izjednačavanje jedinične cijene na sljedeći način:

r.br.	k.č.br.	vrsta	cijena /m2 (€)	datum ugovora	bazni indeks (dan kupoprodaje)	bazni indeks (dan vrednovanja)	korekcijski faktor	izjednačena cijena/m2 (€)	odstupanje od prosjeka
1	393	poljoprivredno	1,49	03.12.2025.	147,76	147,76	1	1,49	9%
2	121	poljoprivredno	1,36	18.09.2024.	159,70	147,76	1,08	1,21	-12%
3	1789	poljoprivredno	1,41	13.10.2025.	147,76	147,76	1	1,41	3%
							PROSJEK:	1,37	

Prema prethodno izloženoj analizi, dobivena je prosječna međuvrijednost poljoprivrednog zemljišta po m² za predmetne nekretnine u k.o. Lovas u iznosu od..... **1,37 €/m².**

Tv zemljišta = 26 599 m² x 1,37 €/m² = 42284,63 €

Tv voćnjaka, oranice Kovači.....5.844,00€

***Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina
i voćnjaka, Kovači iznosi.....42.284,63€***

6.Rekapitulacija:

R.br.	k.č.br.	Površina /m ²	Vrijednost zemljišta €/m ²	Vrijednost voćnjaka/€	Ukupno/€
1	k.č.br.34 k.č.br.37 kč.br.35 kč.br.36	6 905	1,37	5.844,00	15.303,85
2	k.č.br 1784/2 k.č.br 1786/1 k.č.br 1785	10796	1,37		14.790,52
3	k.č.br 302 k.č.br 303	8 898	1,37		12.190,26
UKUPNO		26.599	1,37	5.844,00	42.284,63

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, poljoprivrednog zemljišta i voćnjaka iskazana je u ukupnoj tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina i iznosi.....42.284,63€

Tržišna vrijednost za nekretnine 2. skupine k.č.br 1784/2,k.č.br 1786/1 i k.č.br 1785 K.o. Lovas i nekretnine 3. skupine k.č.br 302 i k.č.br 303 K.o. Lovas se umanjuje za 10% vrijednosti za troškove krčenja starih stabala i ponovno privođenje kulturi što ukupno iznosi.....2.698.078€

8. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI

Izjavljujem, prema svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju:

- da su u ovoj procjeni prikazani podaci i informacije utvrđene prema mojim mogućnostima, te su isti prikazani i upotrijebljeni u dobroj vjeri, pri čemu vjerujem u njihovu točnost
- da su prikazane analize, mišljenja i zaključci, ograničeni pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima, kako je navedeno u ovoj procjeni
- da s moje strane ne postoji namjera stjecanja budućeg interesa u imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ove procjene, niti pak u vrijeme izrade ove procjene, niti u bližoj budućnosti, nemam osobnih interesa niti bilo kojeg drugog interesa, a koji bi onemogućio poštenu i nepristranu izradu ove procjene
- da u vrijeme izrade ove procjene, niti u bližoj budućnosti, nemam interesa niti sam pristrana prema osobama (pravnim i fizičkim) za koje se ova procjena izrađuje
- da sam osobno pregledala nekretnine koje su predmet procjene
- da sam ovu procjenu izvršila samostalno prema mojem najboljem znanju i mogućnostima, te da na izradu ove procjene nije imala utjecaj treća osoba.

Vinkovci, 5. srpnja 2026.

Potpis i pečat



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text: 'STALNI VJESTAK ZA POLJOPRIVREDNOG', 'RUŽICA ZUCIC', 'Vanja Radauc', and 'VINKOVCI'. The signature is a cursive script that reads 'Ružica Zucic'.

Prilozi:

1. Izvod iz zemljišnih knjiga K.o Lovas
- 2 Geoportal, prikaz položaja k.č.u K.o. Lovas