



ODVJETNIK
BORIS HLATKI

J. J. Strossmayera 5a/12,
Vukovar

tel: 032/450-652
mob: 098/98 65 225
mail: borishlatki@net.hr

TRGOVAČKI SUD
U OSIJEKU
31 000 OSIJEK

Na broj: St-42/2025

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNICA
Vukovarske gospodarske zone d.o.o.

Ovim podneskom se očitujemo u odnosu na procjembeni elaborat izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka Zvonimira Rogača kojim je izvršena procjena vrijednosti nekretnine upisane na k.č. br. 395/87 k.o. Vukovar.

Elaborat nije pravilan.

Vještak prilikom izrade elaborata nije postupao sukladno odredbi članka 57. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) (dalje u tekstu: ZPVN), kojim je propisano da se u svrhu provedbe ZPVN raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. istog članka mogu, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz sustava eNekretnina.

Naime na str. 15. predmetnog elaborata vještak je samostalno pribavio podatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena (ZKC), a korištenje podataka u procjembenim elaboratima, koji su od strane procjenitelja samostalno pribavljani iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnina, nije u skladu s odredbom članka 57. stavka 4. ZPVN-a.

S obzirom na prethodno navedeno, ovlašteni korisnici za izdavanje izvadaka su navedeni u odredbi članka 12. stavak 1. točka b) Pravilnika o eNekretninama te se time smatra da procjenitelji nemaju i nisu dobili zakonske ovlasti za samostalno kreiranje i izdavanje izvadaka iz zbirke i plana te ne mogu, na takav način pribavljene (dobivene), podatke koristiti u izradi procjembenog elaborata.

Vještak je nadalje samostalno pribavio poredbene nekretnine iz sustava eNekretnina te nije vodio računa da je među podacima o realiziranom naplatnom prometu nekretnina moguća pojava neuobičajenih okolnosti.



ODVJETNIK
BORIS HLATKI

J. J. Strossmayera 5a/12,
Vukovar

tel: 032/450-652
mob: 098/98 65 225
mail: borishlatki@net.hr

Budući da prema odredbi članka 4. stavka 1. točke 19. ZPVN neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu u okolnostima kada između ugovornih strana postoje posebne veze, u ovom slučaju to su okolnosti gospodarske naravi jer se procjenjivana nekretnina nalazi u Gospodarskoj zoni gdje se nekretnine najčešće prodaju po povlaštenoj cijeni uz preuzimanje obveze kupca na ispunjavanje određenih uvjeta.

Odredba članka 57. stavka 3. ZPVN propisuje da kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti se ne smatraju transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti (podaci koji su u skladu s definicijom tržišne vrijednosti).

Temeljem navedenog, vidljivo je da predmetni procjembeni elaborat nije izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015.) te kao takav ne predstavlja i ne može predstavljati relevantni temelj za utvrđivanje tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine.

U prilogu podneska dostavljamo Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine, broj: 02-10 2025MS., izrađen od strane sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Maria Stjepanovića od 03. listopada 2025. godine, a koji elaborat jasno upućuje na zaključak kako je raniji elaborat izrađen od strane Stalnog sudskog vještaka Zvonimira Rogača nepravilan i to iz svih gore navedenih razloga.

Predlaže se da se pozove vještak na dopunu nalaza, prihvati nalaz vještaka Maria Stjepanovića ili izradi novi nalaz što bi predstavljamo daljnje a nepotrebne troškove.

U Vukovaru, 06. listopada 2025. godine

Punomoćnik: