

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE K.Č.BR. 395/87 K.O. VUKOVAR

**Broj elaborata:** 02-10 2025MS  
**Predmet procjene:** Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta  
**Lokacija nekretnine:** k.č.br. 395/87, z.k.br. 12003 k.o. Vukovar  
**Naručitelj procjene:** Vukovarska gospodarska zona d.o.o. Gospodarska zona Vukovar 15, 32000 Vukovar  
OIB: 37862172935  
**Svrha:** Rješavanje pravnog spora  
**Dan očevida:** 03.10.2025.  
**Dan kakvoće:** 03.10.2025.  
**Dan vrednovanja:** 03.10.2025.



**JEDINIČNA CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: 26,96 €/m<sup>2</sup>**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: 89.800,00 €**

Izradio:  
Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

U Vinkovcima, 6. listopada 2025. godine

## SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA .....	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	5
3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI .....	6
4. POREZNI ASPEKT .....	6
5. ZADATAK .....	6
6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA .....	7
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	10
8. ZAKLJUČAK .....	18
9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI I NAPOMENA .....	18
10. FOTO DOKUMENTACIJA .....	19
11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	21
12. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA .....	23
13. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA .....	24
14. POZICIJA U PROSTORNOM PLANU .....	25
15. POZICIJA U GENERALNOM URBANISTIČKOM PLANU .....	26

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/164  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-07

Zagreb, 23. svibnja 2024.

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 Maria Stjepanovića, magistra inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Frana Kršinića 20, OIB: 62268045729, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Mario Stjepanović, magistar inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Frana Kršinića 20, OIB: 62268045729, razrješuje se dužnosti stalnog sudskog vještaka iz područja građevinske struke.
- II. Mario Stjepanović, magistar inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Frana Kršinića 20, OIB: 62268045729, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- III. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Mario Stjepanović, magistar inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnio je zahtjev za razrješenje dužnosti stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo kao i zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinskog i arhitektonskog fakulteta Osijek, Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku iz kojeg proizlazi da je stekao stručni naziv magistra inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Vukovaru, broj: 4 Su-390/2022-9 od 2. listopada 2023. o imenovanju stalnim sudskim vještakom iz područja građevinske struke, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



6N87liBvgEqFXclYgwcQ7w

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 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.

U članku 127.a stavku 1. podstavku 1. Zakona o sudovima propisano je da će se stalni sudski vještak razriješiti ako to sam zatraži iz kojeg razloga je riješeno kao u točki I. izreke rješenja.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je u odnosu na zahtjev za imenovanje riješeno kao u točki II. izreke rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan 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. Mario Stjepanović, Vinkovci, Frana Kršinića 20
2. Pismohrana-ovdje



6N87liBvgEqFXclYgwCQ7w

## **2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

### **ZAKONI**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o izmjenama i dopunama zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 127/24)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 115/16, 144/22)

### **UREDBE**

- Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja („Narodne novine“ broj 115/15)
- Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 28/19)
- Uredba o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 156/22).

### **PRAVILNICI**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ broj 68/20, 12/24)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)

### **POSEBNI PROPISI JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE**

Prostorni plan uređenja grada Vukovara i Generalni urbanistički plan grada Vukovara:

- PPUG Vukovar („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara br. 1/06., 4/12., 11/15. i 12/18.)
- GUP grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, br. 5/07., 4/12., 11/15., 12/18. i 15/22.)

### **3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI**

Procjenu sam izradio kao neovisni stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Kao stalni sudski vještak i procjenitelj koristio sam iskustvo i sva stečena znanja, vještine i sposobnosti kako bih procjenu napravio što kvalitetnije i profesionalno.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane naručitelja, a sve sukladno zakonima i propisima navedenim u prilogu POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.

Potvrđujem da kao stalni sudski vještak i procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke, osobne ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog elaborata proveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta lokalnog i šireg okruženja te koristio znanja, zakonsku regulativu te standarde propisane u Republici Hrvatskoj.

### **4. POREZNI ASPEKT**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

### **5. ZADATAK**

Prema zahtjevu naručitelja zadatak ovog vještačenja je procjena tržišne vrijednosti navedene nekretnine, tj. građevinskog zemljišta I. kategorije u gospodarskoj zoni u Vukovaru.

Na dan 03.10.2025. godine u 15:00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.

Svrha izrade procjemenog elaborata je rješavanje pravnog spora.

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

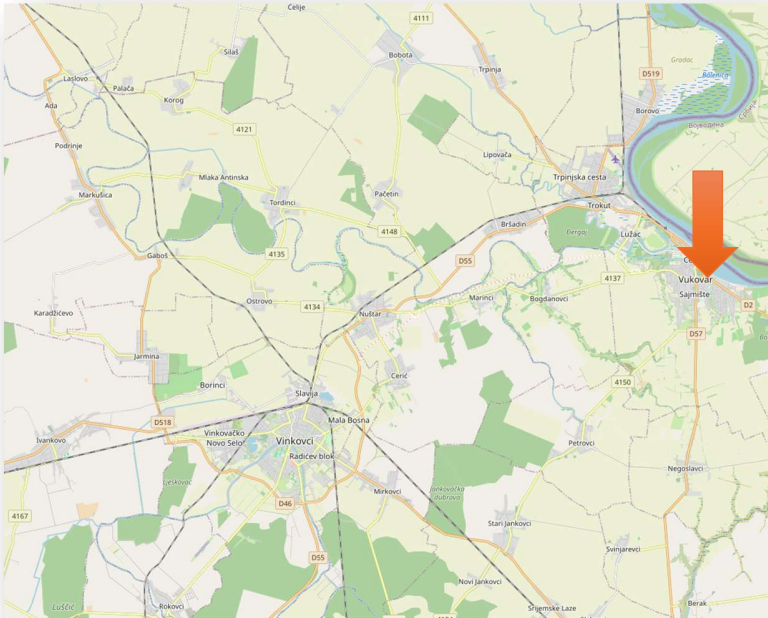
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

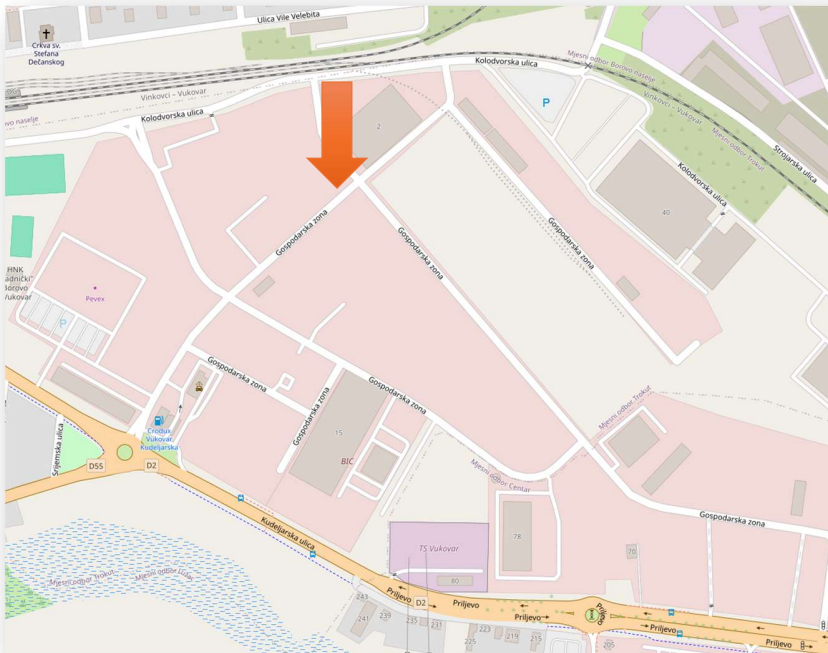
+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

## 6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA

### MAKROLOKACIJA



### MIKROLKACIJA





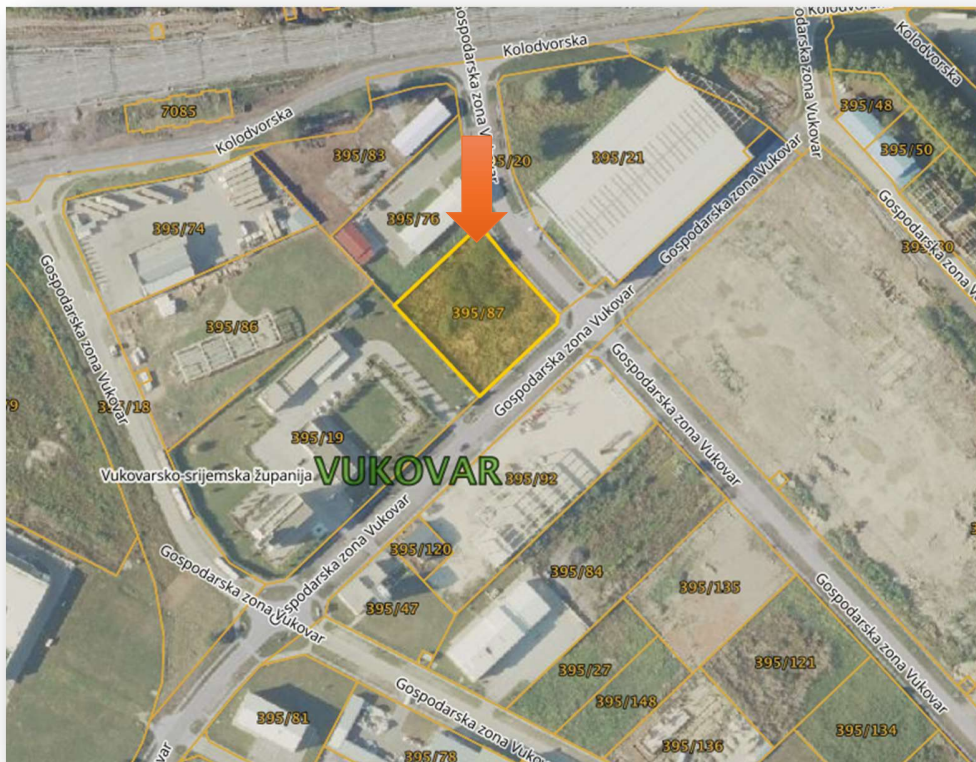
Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

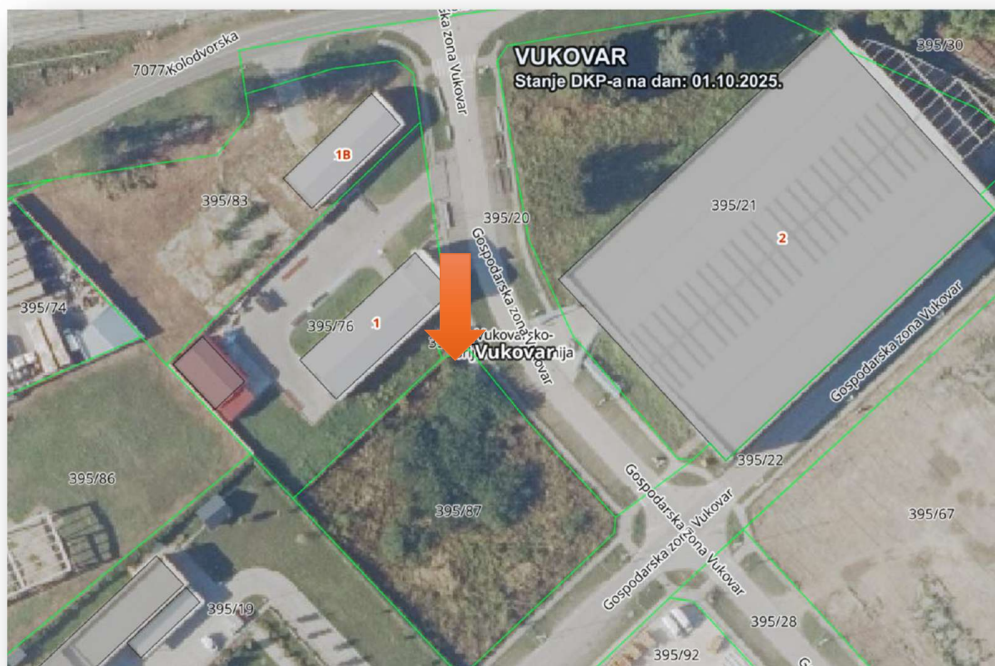
Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

### POLOŽAJ - OSS sustav



### POLOŽAJ – Geoportal





Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729  
+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com

## **IDENTIFIKACIJA**

Adresa: Gospodarska zona Vukovar  
Naselje: Vukovar 3200 (VSŽ)  
Broj z.k. uložka: 12003  
K.č.br. 395/87  
Površina katastarske čestice: 3.330,00 m<sup>2</sup> (Nalazi se u građevinskom području naselja)

## **OPIS ZATEČENOG STANJA**

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Vukovaru (VSŽ).  
Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište I. kategorije u gospodarskoj zoni Vukovar.  
Čestica je vezana uz prometnicu s istočne i južne strane.  
Čestica se nalazi unutar građevinskog područja naselja (I zona GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA).  
Na čestici nema izgrađenih građevina. Zemljište je zaraslo u nisko raslinje i grmlje.

## **STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE**

Zemljišno knjižno i katastarsko stanje je usklađeno. Nekretnina ima teret. Na čestici nema građevina.  
Nekretnina je u vlasništvu METAL PRODUKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 54882624925, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 15, 32000 VUKOVAR u omjeru 1/1.

## **UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST**

Namjena: Građevinsko zemljište

Koeficijent iskoristivosti(Ki): 2,60

Pristup: Ima

Ocjena položaja lokacije: Dobra lokacija – nalazi se u gradu s dobrom infrastrukturom i dobrom prometnom povezanosti.

Kategorija zemljišta: 1.-ispunjeni uvjeti za donošenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje.

Buka: Nema značajnog utjecaja

Zagađenje: Nema značajnog utjecaja

Infrastruktura: Da

Oblik čestice: Pravilan

Parkiranje: Ima

Priključci : Ne

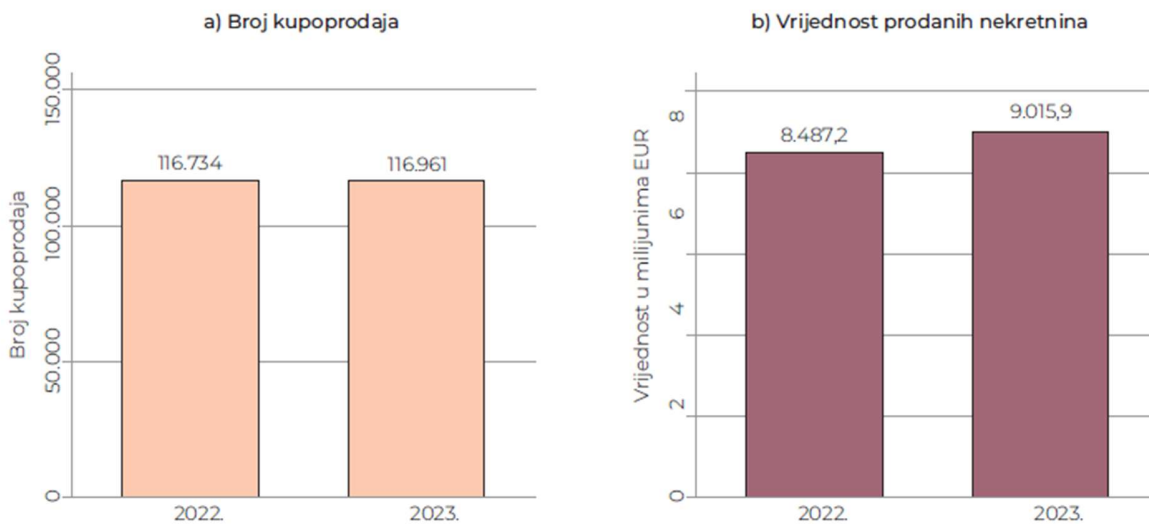
Opći dojam: Dobar

## 7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### KUPOPRODAJA

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 0,2 posto. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9 posto, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30 posto. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952 odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2022., rast broja kupoprodaja 2023. godine zabilježen je kod svega tri tipa nekretnine, i to kod različitih nekretnina (27,6 posto), građevinskih zemljišta (15,9 posto) i poljoprivrednog zemljišta (11,6 posto). S druge strane, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2023. godini zabilježen je kod poslovnih zgrada (-30,4 posto), posebnih nekretnina (-24,2), obiteljskih kuća (-19 posto), šumskog zemljišta (-16,5 posto), garaža (-14,4 posto), gospodarskih zgrada (-13,8 posto), te stanova/apartmana koji bilježe pad kupoprodaje od 13,4 posto.

(Izvadak iz Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023. g  
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i EIZ)

## METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

## ODABIR METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA VRSTI NEKRETNINE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA (**odabrana metoda za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta**) je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova za Vukovarsko-srijemsku županiju objavljenih u:

IZVJEŠĆU O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE VUKOVARSKO – SRIJEMSKE ŽUPANIJE izdano 28. ožujka 2025.

INDEKSNI NIZOVI – VUKOVARSKO SRIJEMSKA ŽUPANIJA								
Vrsta nekretnine	GODINA							
	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
<i>Građevinsko zemljište</i>	102,18	111,79	108,95	100	108,52	112,88	110,26	115,94
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	85,07	86,57	94,03	100	110,45	135,82	146,27	159,70
<i>Stanovi/apartmani</i>	83,38	94,62	94,80	100	113,31	124,22	145,90	146,41

## ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Za potrebe procjene vrijednosti zemljišta poredbenom metodom koristiti će se poredbene nekretnine dobivene od:

Grada Vukovara

Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu

KLASA 944-09/25-01/41

URBROJ:2196-1-2-25-2

VUKOVAR 03.10.2025. godine.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA / GRAD VUKOVAR  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I IMOVINU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO STJEPANOVIĆ (62268045729)

ID Izvotka: 67160

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, VUKOVAR	, VUKOVAR	, VUKOVAR
4	VISTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		
6	K.O.			
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		1037	786
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1037	786
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	KATASTAR	453	423/1
11	K.O.		VUKOVAR	VUKOVAR
12	NAMJENA			
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	25,00	26,17	26,99
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.09.2023	04.11.2022	27.05.2022
18	CIJENOVNI BLOK	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	VUKOVAR - PROIZVODNO 1
19	STATUS PODATAKA	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR, VUKOVAR odnosno na k.č. 395/87 k.o. VUKOVAR, VUKOVAR.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima 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: 944-09/25-01/41

URBROJ: 2196-1-2-25-2

VUKOVAR, 3.10.2025.

IZRADIO/IZRADILA:  
LIDIJA MIŠIĆ



ODOBRILO/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 NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – 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 nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO – 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,PPPP,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,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), G8 – (ZG) groblje



GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m²)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kategorija zemljišta	Vrsta nekretnine	Namjena	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Vrsta ugovora
1.	VUKOVAR	454	1.037,00	25,00	09.09.2023.	1.KATEGORIJA	GZ	I-GOSPODARSKA	2,60	KP
2.	VUKOVAR	423/2	786,00	26,17	04.11.2022.	1.KATEGORIJA	GZ	I-GOSPODARSKA	2,60	KP
3.	VUKOVAR	664/2	3.189,00	26,99	27.05.2022.	1.KATEGORIJA	GZ	I-GOSPODARSKA	2,60	KP

Koristiti će se poredbene nekretnine pod rednim brojem 1, 2 i 3 iz ZKC dobivene od Grada Vukovara, Upravni odjel za prostorno uređenje i imovinu.  
KLASA: 944-09/25-01/41      URBROJ: 2196-1-2-25-2      VUKOVAR 03.10.2025

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE (prilagodba tržištu)

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m²)	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1.	VUKOVAR	454	1.037,00	25,00	09.09.2023.	110,26	115,94	1,05	26,29
2.	VUKOVAR	423/2	786,00	26,17	04.11.2022.	112,88	115,94	1,03	26,88
3.	VUKOVAR	664/2	3.189,00	26,99	27.05.2022.	112,88	115,94	1,03	27,72

Izvor:  
Vukovarsko-srijemska županija  
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE VUKOVARSKO – SRIJEMSKÉ ŽUPANIJE  
Izdano 28. ožujka 2025. godine.

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (za odstupanje u kakvoći-mjeri građevinskog korištenja)

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje (prilog br.11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeaka (%)
1.	VUKOVAR	454	1.037,00	26,29	2,60	2,60	1,00	26,29	-2,50%
2.	VUKOVAR	423/2	786,00	26,88	2,60	2,60	1,00	26,88	-0,31%
3.	VUKOVAR	664/2	3.189,00	27,72	2,60	2,60	1,00	27,72	2,81%
Prosjeak (€/m <sup>2</sup> ) :								26,96	

Uspoređujući cijene po m<sup>2</sup> poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice niti jedna poredbena nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od ± 30 %. Nekretnine pod rednim brojem 1, 2 i 3 će se koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeaka (%)
1.	VUKOVAR	454	09.09.2023.	25,00	26,29	26,29	-2,50%
2.	VUKOVAR	423/2	04.11.2022.	26,17	26,88	26,88	-0,31%
3.	VUKOVAR	664/2	27.05.2022.	26,99	27,72	27,72	2,81%
Prosjeak (€/m <sup>2</sup> ) :						26,96	

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup>, utvrđuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena korigirane indexnim nizovima i interkvalitativnim usporedbama.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir s tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjuje se sljedeće:

K.O.	k.č. broj	z.k.u. broj	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost zemljišta (€)
VUKOVAR	395/87	12003	3.330,00	26,96	89.776,80

**Zaokružena tržišna vrijednost prema preporuci Visokog procjeniteljskog povjerenstva:**

**JEDINIČNA CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: 26,96 €/m<sup>2</sup>**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: 89.800,00 €**

Napomena:

- Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta ne sadrži PDV.
- U tržišnu vrijednost navedene nekretnine nije uračunat porez na promet nekretninama.

## 8. ZAKLJUČAK

Utvrđeni iznos procijenio sam u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

## 9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI I NAPOMENA

### Opći uvjeti:

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izvršio sam u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). U postupku izrade elaborata sudjelovao sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Ovi opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

### Ograničavajući uvjeti

Pri izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine pretpostavio sam da je dokumentacija o predmetnoj nekretnini točna, te da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa. Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne snosim odgovornost za njihovu točnost.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa i ne može se koristiti u druge svrhe. Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika bez vlastoručnog potpisa i otisnutog pečata procjenitelja.

### Napomena:

Zadržavam pravo na ispravak procjene tržišne vrijednosti nekretnine proizašle iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Primijenjena je uputa o načinu zaokruživanja vrijednosti Visokog procjeniteljskog povjerenstva.

**JEDINIČNA CIJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: 26,96 €/m<sup>2</sup>**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: 89.800,00 €**

Izradio:

Mario Stjepanović mag.ing.aedif.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

U Vinkovcima 6. listopada 2025. godine

## 10. FOTO DOKUMENTACIJA



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Frana Kršinića 20 | Vinkovci | 32100 | HR | OIB 62268045729

+385(91) 2000 153 | stjepanovicing@outlook.com





11. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Vukovaru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VUKOVAR  
Stanje na dan: 02.10.2025. 12:12  
  
Katastarska općina: 334316, VUKOVAR  
  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3937/2025  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak  
  
Broj ZK uložka: 12003

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	395/87	GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR			3330	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			3330	
		UKUPNO:			3330	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	METAL PRODUKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 54882624925, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 15, 32000 VUKOVAR	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 06.03.2025.g. pod brojem Z-906/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BROJ. ST-42/2025 06.03.2025, na nekretnine u A.	na 1 (1.1)
2.1	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-3937/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL. BR. ST-42/2025-24 09.07.2025, OSTALO 30.09.2025, zabilježuje se prodaja nekretnine u stečajnom postupku.	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.10.2024.g. pod brojem Z-4112/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU, BROJ: OVR-836/2024-2 24.10.2024, a radi osiguranja novčanih tražbina predlagatelja osiguranja za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u točki I. na listu 1 i 2 Rješenja o osiguranju broj: Ovr-836/2024-2 koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovoga Rješenja i glavne knjige, uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, za korist:	0,00 EUR	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
 Katastarska općina: 334316, VUKOVAR  
 Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 12003

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>MICK D. O. O., OIB: 04021334723, KUKULJANOVO 447, 51227 KUKULJANOVO</b>		
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 13.12.2024.g. pod brojem Z-4795/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU POSL.BROJ: OVR-905/2024 12.12.2024, a radi osiguranja novčanih tražbina predlagatelja osiguranja za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u točki I na listu 1, 2 i 3 Rješenja broj: Ovr-905/2024 koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovog Rješenja i glavne knjige, kao i troškova postupka osiguranja, uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, za korist: <b>MICK DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04021334723, KUKULJANOVO 447, 51227 KUKULJANOVO</b>	0,00 EUR	
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 17.12.2024.g. pod brojem Z-4839/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VUKOVARU, POSLOVNI BROJ: OVR-998/2024 17.12.2024, radi osiguranja novčane tražbine za sve iznose, kamate, naknade i troškove pobliže navedene u točki I na listu 1-2 navedenog Rješenja broj: Ovr-998/2024-2 koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovoga Rješenja i glavne knjige, koje se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovoga Rješenja i glavne knjige, uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, za korist: <b>VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA D.O.O., OIB: 37862172935, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 10, 32000 VUKOVAR</b>	0,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2025.

## 12. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



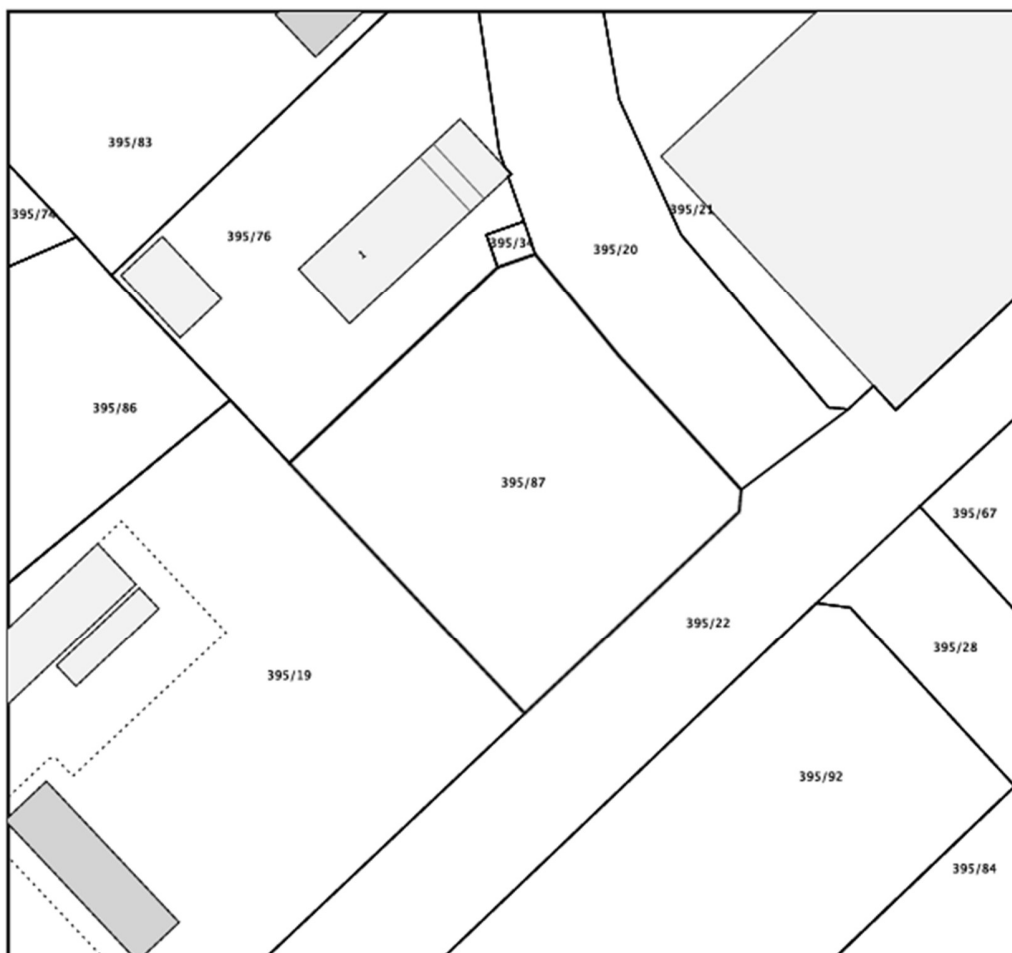
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VUKOVAR

Stanje na dan: 03.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VUKOVAR  
k.č.br.: 395/87

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



13. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR

Stanje na dan: 03.10.2025. 10:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VUKOVAR (Mbr. 334316)  
Posjedovni list: 10926

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	METAL PRODUKT D.O.O. U STEČAJU, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 15, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	54882624925

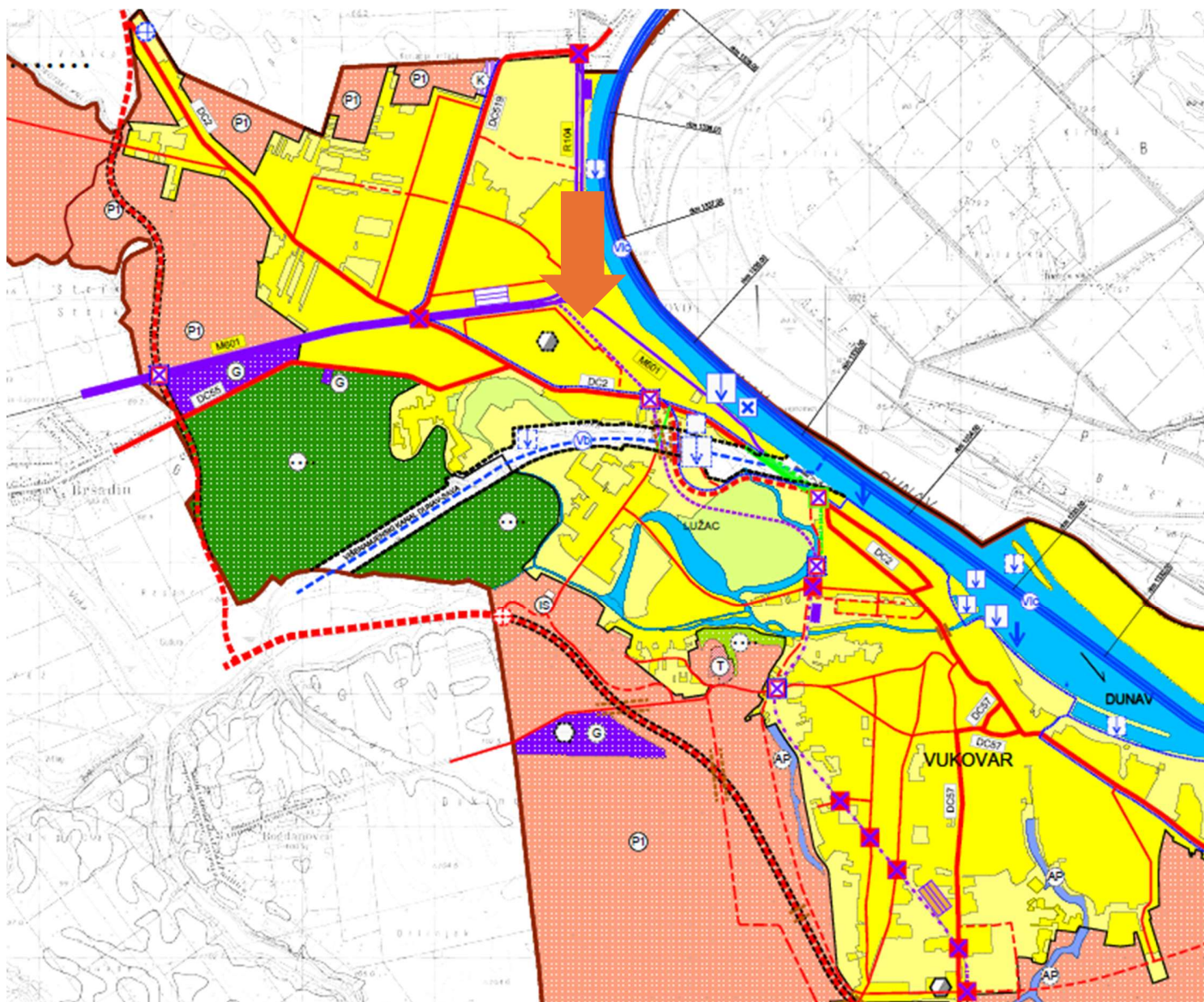
Podaci o katastarskim česticama

Zbr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		395/87	Gospodarska zona Vukovar	3330	71,72		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	3330			
Ukupna površina katastarskih čestica				3330			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



#### 14. POZICIJA U PROSTORNOM PLANU



#### GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



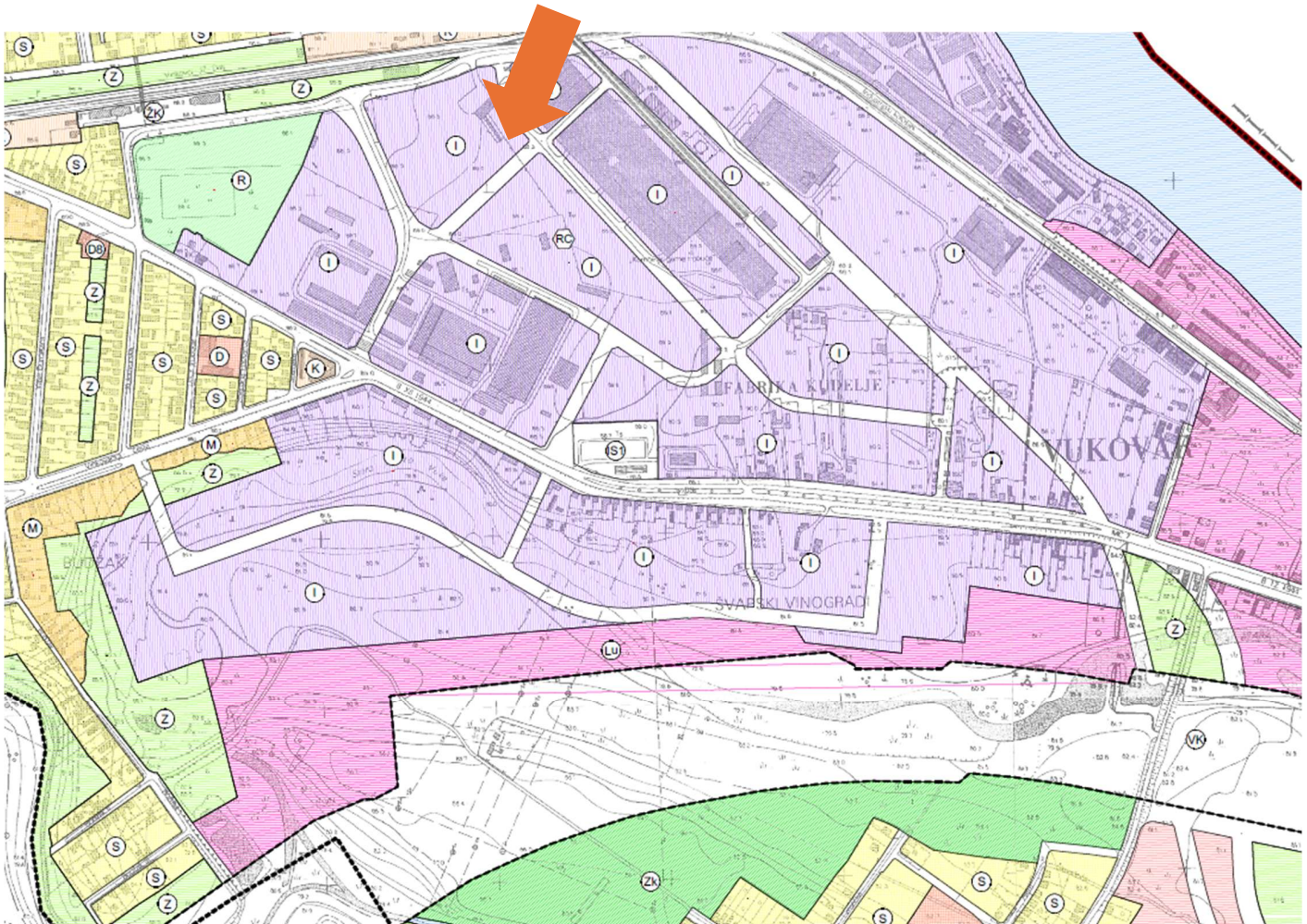
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



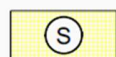
NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



## 15. POZICIJA U GENERALNOM URBANISTIČKOM PLANU



### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA

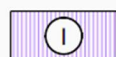


MJEŠOVITA NAMJENA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

D1 upravna, D2 socijalna, D3 zdravstvena, D4 predškolska, D5 školska,  
D6 visoko učilište, D7 kulturna, D8 vjerska



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA