

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
DINKA BENAČIĆ, dipl.ing.arh.

J.Dalmatinca 5c, 32100 Vinkovci; tel/fax. 032/338-140; 098-908-62-82; email: uredinkabenacic@gmail.com

OIB: 71139551089, MB: 80465471

Račun: HR77 2340 0091 1603 1973 0

PROCJEMBENI ELABORAT
tržišne vrijednosti nekretnine br. 131/2025

Predmet procjene: Građevinsko zemljište
k.č. 948, k.o. Borovo naselje Naselje

Lokacija nekretnine: Vukovar, Čakovečka 76

Naručitelj procjene: Mateo Puljić, Odvjetnik & stečajni upravitelj,
Attorney at law & Bankruptcy Trustee, P.P.341, Zagreb

Svrha: sklapanje kupoprodajnog ugovora



Tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 8.prosinca 2025. godine iznosi
16.300,00€

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
Dinka Benačić, dipl.ing.arh.
U Vinkovcima, prosinac 2025.. godine




Sadržaj

1. Naslovnica
2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak
5. Dan vrednovanja
6. Dan kakvoće
7. Obveza utvrđivanja prethodnog učinka
8. Opis procjenjivane nekretnine (prostorna identifikacija)
9. Očevid
10. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine
11. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa
12. Prikaz i analiza pribavljenih podataka
13. Odabir i obrazloženje odabira metode
14. Međuvremensko izjednačenje
15. Interkvalitativno izjednačenje
16. Statistička obrada
17. Zaključak
18. Prilozi
19. Popis izvora

2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/327

URBROJ: 514-03-04/01-25-08

Zagreb, 8. srpnja 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 Dinke Benačić, dipl. ing. arh. iz Vinkovaca, Jurja Dalmatinca 23, OIB: 71139551089, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dinka Benačić, dipl. ing. arh. iz Vinkovaca, Jurja Dalmatinca 23, OIB: 71139551089, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja arhitekture, građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 8. srpnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dinka Benačić, dipl. ing. arh. iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture, građevinarstva i procjene nekretnina.

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 vještačenje.

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



514|UPI710032501327|8

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. Dinka Benačić, Vinkovci, Jurja Dalmatinca 23
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501327|8

3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Opći propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 12/24)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24),
- PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 1/06)
- Izmjene i dopune PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 4/12)
- II. Izmjene i dopune PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 11/15)
- III. Izmjene i dopune PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 12/18, Pročišćeni tekst - «Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 1/19)

Korištena literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica - DGIZ Zagreb 2016
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut građevinarstva Hrvatske - Zavod za organizaciju građenja

Izvori pribavljenih podataka

- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske
- Standardna kalkulacija u građevinarstvu, Bilten XII 2022 (IV kvartal 2022)
- Indeksni nizovi za Vukovarsko-srijemsku županiju
- <https://vusz.hr/download/indeksni-nizovi-vukovarsko-srijemska-zupanija/?wpdmdl=39224&refresh=663b2d0825f6a1715154184>

4. Zadatak

Prema zahtjevu naručitelja zadatak ovog vještačenja je procjena tržišne vrijednosti nekretnine na k.č.br.948, k.o.Borovo naselje, s 684,00 m² upisane u zk.ul.br. 900, u vl. listu upisano: dvorište P= 503 m², kuća, p=137m², Vukovar, Čakovečka 76, pomoćna zgrada, p= 44 m², no u naravi nekretnina je samo građevinsko zemljište
vlasništvo: AKAL D.O.O. u stečaju, OIB: 52799988376, Čakovečka 76, 32000 Vukovar, a u svrhu sklapanja kupoprodajnog ugovora

5. Dan vrednovanja:

8.prosinca 2025. godine

6. Dan kakvoće:

8.prosinca 2025. godine

7. Obveza utvrđivanja prethodnog učinka :

Ne

8. Opis procjenjivane nekretnine i identifikacija, rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina

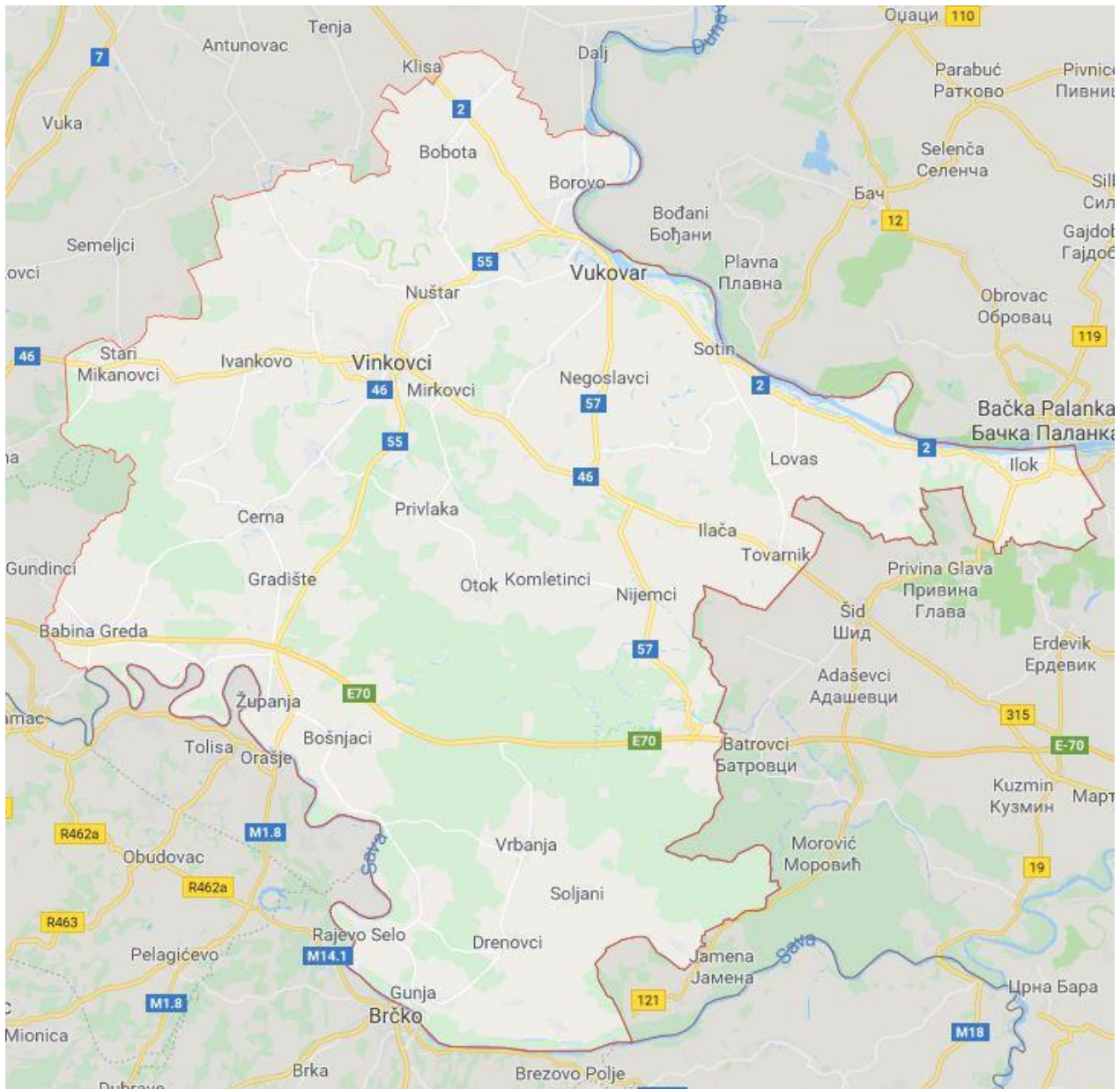
Identifikacija i opis procjenjivane nekretnine

| | |
|-----------------------|---|
| Z.k. izvadak: | Općinski sud u Vukovaru, Zemljišnoknjižni odjel Vukovar k.o. Borovo naselje, k.č.br.948, zk.ul.br. 900 (neslužbena kopija) |
| Opis nekretnine: | Građevinsko zemljište |
| Identifikacija: | k.č. 948, k.o.Borovo naselje |
| Adresa: | Vukovar, Čakovečka 76 |
| Vlasništvo: | 1/1 AKAL D.O.O. u stečaju, OIB: 52799988376, Čakovečka 76, 32000 Vukovar |
| Površina čestice: | 684,00 m ² |
| Kategorija zemljišta: | 1. kategorija |
| Teret: | nema |

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

MAKRO LOKACIJA – Položaj Županije i naselja

Vukovarsko-srijemska županija je najistočnija hrvatska županija i nalazi se na prostoru zapadnog Srijema. Kroz Županiju prolaze važni međunarodni kopneni (cestovni i željeznički) i riječni pravci (Dunav i Sava).

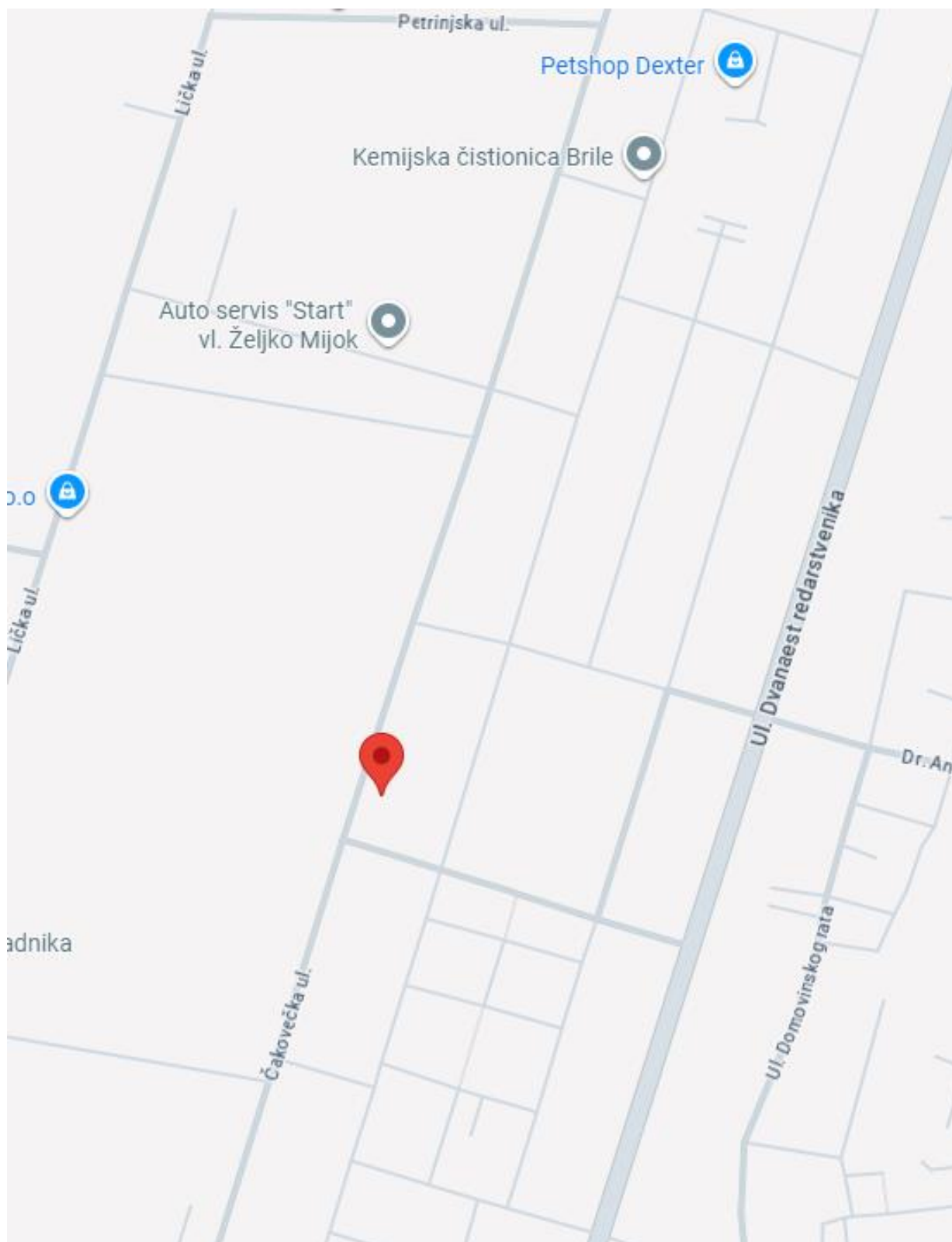


Borovo naselje je naselje u sastavu grada Vukovara u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

MIKRO LOKACIJA – Položaj

Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskom području Grada Vukovara , u Čakovečkoj ulici, u prigradskom naselju - Borovo naselje





STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR I LEGALITET

U zemljišne knjige nekretnina je upisana kao dvorište P = 503 m², kuća, p = 137m², pomoćna zgrada, p = 44 m², no u naravi nekretnina je samo građevinsko zemljište s 684,00 m².

Obzirom da su zgrade koje su upisane u vlasničkom listu srušene a za koje postoji: dokaz legalnosti:

Snimak postojećeg stanja klasa: up/i-361-03/13-01/752, urbroj: 2196/01-2-13-2-LJB

Izlaskom na teren utvrđeno je da je nekretnina u naravi neizgrađeno zemljište, a pregledom dokumentacije vidljivo je da i za nju postoji tehnička dokumentacija: Glavni projekt i Građevinska dozvola za novu obiteljsku kuću.

OPIS LOKACIJE I TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE:

Predmet ovog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Vukovaru u Vukovarsko-srijemskoj županiji na k.č.br.948, k.o.Borovo naselje

Predmetna nekretnina nalazi se u Čakovečkoj ulici, u dijelu Vukovara zvanom Borovo naselje. Pristup pješaka i automobila nekretnini je omogućen iz Čakovečke ulice, a parkiranje je moguće ispred nekretnine i na građevinskoj čestici.

Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni naselja, obuhvaćena je

- PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 1/06)
- Izmjene i dopune PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 4/12)
- II. Izmjene i dopune PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 11/15)
- III. Izmjene i dopune PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 12/18, Pročišćeni tekst - «Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 1/19)

Čestica na kojoj se nalazi predmetna nekretnina – građevinsko zemljište je nepravilnog oblika površine 684,00m².

Buka i zagađenje:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Okolne nekretnine su obiteljske kuće.

Nekretnina se nalazi u relativno povoljnom okruženju.

Stanje na Kopiji katastarskog plana i snimka iz zraka se ne poklapaju sa stvarnim stanjem na terenu obzirom da je zgrada srušena, no ostala je ucrtana u katastarskom operatu, a nova, po građevinskoj dozvoli, još nije izgrađena.

GEOMETRIJSKI PODACI

| ZEMLJIŠTE | | | | | | |
|--------------------|---------|------------|-------------------------------|-----------------|-------|----------------|
| red .br. | k.č.br. | zk.ul .br. | oznaka zemljišta | vrsta zemljišta | klasa | m ² |
| 1. | 463 | 900 | dvorište,kuća,pomoćna zgrada, | građevinsko | I | 684,00 |
| POVRŠINA ZEMLJIŠTA | | | | | | 684,00 |

9. Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina dana 8. prosinca 2025. godine

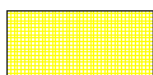


10. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine

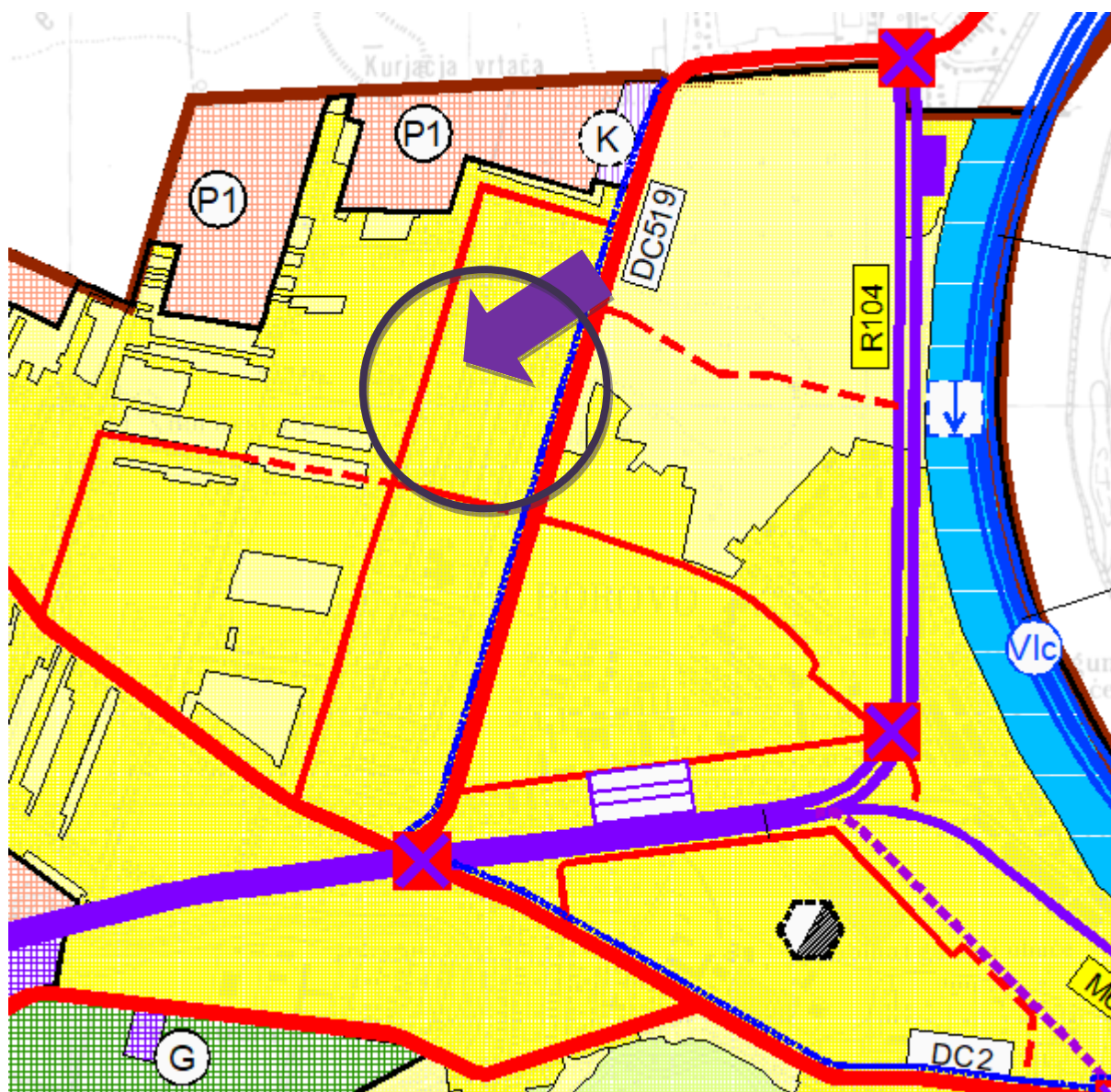
Predmetna nekretnina nalazi se u građevinskoj zoni, obuhvaćena je - III. Izmjene i dopune PPUG Vukovar («Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 12/18, Pročišćeni tekst - «Službeni vjesnik» Grada Vukovara br. 1/19) te prema namjeni i korištenju prostora pripada u građevinsko područje naselja – izgrađeni dio

LEGENDA:

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



11. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Realizirane cijene su vremenski izjednačene putem indeksnih nizova za Vukovarsko-srijemsku županiju preuzetog s Republika Hrvatska, Vukovarsko – srijemska županija iz tablice Indeksi nizovi za Vukovarsko-srijemsku županiju..

Tablica: Indeksi nizovi cijena za Vukovarsko-srijemsku županiju

| 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 |

Izvor: Vukovarsko – srijemska županija – indeksni nizovi

<https://vuszh.hr/download/indeksni-nizovi-vukovarsko-srijemska-zupanija/?wpdmdl=39224&refresh=663b2d0825f6a1715154184>

12. Prikaz i analiza pribavljenih podataka te odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem

Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine vršit će se poredbenom metodom.

Određivanje tržišne vrijednosti

- poredbena metoda
- troškovna metoda
- prihodovna metoda
- procjena vrijednosti nekretnine

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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 izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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.

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.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna

metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ$; $M = (q^n - 1) / (q - 1)$ $q = 1 + (p/100)$ PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Izvor podataka:

- ugovori eNekretnine
- zbirka kupoprodajnih cijena

Odabir i obrazloženje odabira metode

Određivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta vršit će se poredbenom metodom. Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće, dobiveni su poredbeni podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena od Službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena pronađene su 3 transakcije građevinskog zemljišta koja se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od 2024. do 2025. godine te je potrebno, sukladno čl. 7. Pravilnika, provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova za Vukovarsko-srijemsku županiju, koji održavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području grada Vukovara.

13. Odabir i obrazloženje odabira metode

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda

Određivanje tržišne vrijednosti vršit će se poredbenom metodom koja je, prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

| POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI | | | | | | | |
|---|-------------------------|----------------|---------|-------------------------|---------|------------------|---------|
| OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE | | | | | | | |
| Dan vrednovanja | Lokacija | k.o. | k.č.br. | Površina m ² | Namjena | vrsta nekretnine | Adresa |
| 8.12.2025. | Čakovečka ulica VUKOVAR | Borovo naselje | 948 | 684,00 | GP | GZ | Vukovar |

PRIKAZ ODABRANIH TRANSAKCIJA

Transakcija br. 1

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 2286542 |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5523377 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 07.04.2025 |
| Površina u prometu | 432,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 13.000,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 24.02.2025 |
| Datum ugovora | |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | VUKOVAR - STAMBENO 20 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S - STAMBENA NAMJENA |

Transakcija br.2

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 2211650 |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5419329 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 14.11.2024 |
| Površina u prometu | 450,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 8.000,00 |
| Datum ugovora | 05.11.2024 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | VUKOVAR - STAMBENO 15 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S - STAMBENA NAMJENA |

Map view: VUKOVAR 3186/6

Transakcija br.3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 2224039 |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5437316 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 03.12.2024 |
| Površina u prometu | 443,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 10.000,00 |
| Datum ugovora | 04.11.2024 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | VUKOVAR - STAMBENO 13 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | S - STAMBENA NAMJENA |

Map view: VUKOVAR 10/16

14. Međuvremensko izjednačenje**Prikaz i analiza pribavljenih podataka za procjenu zemljišta****IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA**

| R. b. tran | Kupoprodaja | Vrsta nekretnine | k.o. | k.č.br. | Namjena | Površina m ² | Kategorija | Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora |
|------------|-------------------------|------------------|---------|---------|---------|-------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. | ZKC2286542 PN5523377 | GZ | Vukovar | 3639/1 | GP | 432,00 | I. | 24.2.2025. |
| 2. | ZKC2211650 PN5419329 | GZ | Vukovar | 3186/6 | GP | 450,00 | I. | 5.11.2024. |
| 3. | ZKC2224039 PN5437316 | GZ | Vukovar | 10/16 | GP | 443,00 | I. | 4.11.2024. |

14. Međuvremensko izjednačenje

Realizirane cijene su vremenski izjednačene putem indeksnih nizova za Vukovarsko-srijemsku županiju preuzetog s Republika Hrvatska, Vukovarsko – srijemska županija iz tablice Indeksi nizovi za Vukovarsko-srijemsku županiju.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Red broj tran | Adresa | k.č.br. k.o. | Površina m² | Datum sklapanje kupoprodajnog ugovora | Cijena po m² u € | Bazni indeks na dan sklapanja kupop. A | Bazni indeks na dan vrednovanja B | Korek. faktor B/A | Međuvre. izjednače na cijena €/m² |
|---------------|---------|----------------|-------------|---------------------------------------|------------------|--|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| | | | | | | | 8.12.2025 | | |
| 1. | Vukovar | 3639/1 Vukovar | 432,00 | 24.2.2025. | 30,09 | 115,94 | 115,94 | 1,00 | 30,09 |
| 2. | Vukovar | 3186/6 Vukovar | 450,00 | 5.11.2024. | 17,78 | 115,94 | | 1,08 | 17,78 |
| 3. | Vukovar | 10/16 Vukovar | 443,00 | 4.11.2024. | 22,57 | 110,26 | | 1,00 | 23,74 |
| | | | | | | | | Prosjek: 23.87 €/m² | |

15. Interkvalitativno izjednačenje

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.

| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE | | | | | | | |
|--------------------------------|----------------|-------------------------|--|--|---|--|---|
| R. b. tran | k.č.br i k.o. | Površina m ² | Međuvremen ski izjednačena cijena €/m ² | Mjera korištenja poredbene nekretnine (ki max) | Mjera korištenja procjenjivane nekretnine | Koeficijent za preračunavanje (prilog br. 11 pravilnika) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ² |
| 1. | 3639/1 Vukovar | 30,09 | 2,40 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,22 |
| 2. | 3186/6 Vukovar | 17,78 | 2,40 | 1,00 | | 1,00 | 1,41 |
| 3. | 10/16 Vukovar | 23,74 | 2,40 | 1,00 | | 1,00 | 1,74 |
| Ukupno korigirana cijena: | | | | | | | 23,87 €/m ² |

16. Statistička obrada i izračun

| STATISTIČKA OBRADA | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|
|--------------------|--|--|--|--|--|--|

| Red. br. tran. | k.č.br. k.o. | Međuvremenski izjednačena cijena €/m ² | Koeficijent | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ² | Odstupanje od prosjeka % | Odstupanje od prosjeka € |
|----------------|----------------|---|-------------|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. | 3639/1 Vukovar | 30,09 | 1,00 | 30,09 | 26,07 | -6,22 |
| 2. | 3186/6 Vukovar | 17,78 | 1,00 | 17,78 | -25,52 | 6,09 |
| 3. | 10/16 Vukovar | 23,74 | 1,00 | 23,74 | -0,56 | 0,13 |

| | | |
|----------------------|--|------------------------|
| POREDBENE NEKRETNINE | | 23,87 €/m ² |
|----------------------|--|------------------------|

Isključivanje neuobičajenih okolnosti, statistička obrada i izračun

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskih i interkvalitativnog izjednačenja. Za konačni izračun se uzimaju nekretnine koje zadovoljavaju kriterij.

Transakcije ne odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te se sve uzimaju u daljnji izračun.

| TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | | |
|--|------------------------------|----------------|---------------|
| redni broj transakcije | 1. | 2. | 3. |
| k.č.br. k.o. | 3639/1 Vukovar | 3186/6 Vukovar | 10/16 Vukovar |
| Međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ² | 30,09 | 17,78 | 23,74 |
| Prosječna cijena nekretnina nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja (€/m ²) | 23,87 | | |
| Odstupanje od prosječne cijene, % | 26,07 | 25,52 | 0,56 |
| Odstupanje od prosječne cijene, € | -6,22 | 6,09 | 0,13 |
| Apsolutno odstupanje od prosječne cijene, € | 6,22 | 6,09 | 0,13 |
| Kvadrat odstupanja od prosjeka | 38,72 | 37,09 | 0,02 |
| Pravilo dva sigma | √ | √ | √ |
| Standardna devijacija | 6,16 | | |
| Dvostruka standardna devijacija | 12,32 | | |
| Prosječno apsolutno odstupanje, € | 4,15 | | |
| Pojedinačno odstupanje od prosjeka $\leq \pm 30\%$ | 26,07 | 25,52 | 0,56 |
| Prosječna cijena po m² površine nekretnine | 23,87 €/m² | | |

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja na cijene dobivene u Izvatzku kupoprodajnih cijena, te nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, utvrđena je tržišna vrijednost za predmetno zemljište u iznosu od 23,87 €/m².

| PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI | | | | Prosjek €/m ² | | |
|------------------------------|-----------------------|----------------|-----|-------------------------------------|---------|------------------|
| Dan vrednovanja | Lokacija | k.o. | k.č | Površina m ² | Namjena | vrsta nekretnine |
| 8.12.2025. | Vukovar, Čakovečka 76 | Borovo naselje | 463 | 684,00 | GP | GZ |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST IZNOSI | | | | 684,00 x 23,87 = 16.327,08 € | | |

17. Zaključak

Korištenje predmetnih nekretnina određeno je njihovim karakterom i smještajem u prostoru u odnosu na postojeće stanje i odredbe važećih prostornih planova. S obzirom da postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju, a to su približne vrijednosti zemljišta, pregledi tržišta nekretnina, usporedni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi. Kod procjene ove nekretnine poslužili su podaci o prodaji sličnih nekretnina, kada je riječ o građevinskom zemljištu za procjenu vrijednosti predmetne čestice izabrala se poredbena metoda.

NAKON PROVEDENOG IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

Predmet procjene: Građevinsko zemljište
 k.č. 948, k.o. Borovo naselje

Lokacija nekretnine: Vukovar, Čakovečka 76

Naručitelj procjene: Mateo Puljić, Odvjetnik & stečajni upravitelj
 OIB: 18192238850

Odabrana tržišna vrijednost (TV) opisane nekretnine na dan 8.prosinca 2025. godine dobivena je poredbenom metodom iznosi 16.327,08 € što zaokruženo iznosi 16.300,00€.

| Vlasnik | Udio | Vrijednost |
|--|------|--------------------|
| AKAL D.O.O. u stečaju, OIB: 52799988376, Čakovečka 76, 32000 Vukovar | 1/1 | 16.300,00 € |

Napomena :

- Vrednovanje vještaka uključuje zemljište.
- Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
- U izračun vrijednosti nisu uključeni porezi na predmetnoj nekretnini.
- Proračun je izrađen u eurima.
- 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 ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Metoda procjenjivanja izabrana je temeljem karakteristika nekretnine i načina korištenja predmetne nekretnine te temeljem analize općih uvjeta na tržištu.

- Ovaj elaborat je izrađen na elektroničkom računalu, otiskan i uručen naručitelju u dva primjerka.

Temeljem čl.9 st.2 Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/2015) dajem izjavu o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjembenog elaborata:

IZJAVA br. 131/2025

o nepristranosti i neovisnosti prilikom izrade procjembenog elaborata za:

Predmet procjene: Građevinsko zemljište
 k.č. 948, k.o. Borovo naselje Naselje

Lokacija nekretnine: Vukovar, Čakovečka 76

Naručitelj procjene: Mateo Puljić, Odvjetnik & stečajni upravitelj
 OIB: 18192238850

- Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
- Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
- Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
- Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
- Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

U Vinkovcima, prosinac 2025. godine

Stalni sudski vještak za građevinarstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
Dinka Benačić, dipl.ing.arh.

18. Prilozi

- izvadak iz zemljišnih knjiga
- snimak s geoportala
- kopija plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR

Stanje na dan: 14.12.2025. 17:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 334073, BOROVO NASELJE

Broj ZK uložka: 900

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3957/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|-------------------------|-----|
| 1. | 948 | 14 | ČAKOVEČKA DVORIŠTE KUĆA, Vukovar, ČAKOVEČKA 76 POMOĆNA ZGRADA, ČAKOVEČKA | 684 503 137 44 | |
| | | UKUPNO: | | 684 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| | Zaprimljeno 01.06.2015. broj Z-1672/15 | |
| 2.1 | Na temelju odredbe čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN br. 153/13) zabilježuje se da je prilikom evidentiranja građevina u katastru sagrađenih na kč.br. 948 u A priloženo rješenje Grada Vukovara, Upravnog odjela za uređenje grada, upravljanje gradskom imovinom komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša Vukovar od 18. lipnja 2013. godine, Klasa: UP/I-361-03/13-01/752, Urbroj: 2196/01-2-13-2-LJB i snimak postojećeg stanja 3D Gradnje j.d.o.o. za graditeljstvo, Vukovar, broj projekta: 11/2015. | ZABILJEŽBA |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 | |
| | AKAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 52799988376, ČAKOVEČKA 76, 32000 VUKOVAR | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| | Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | |
| 1.1 | Zaprimljeno 02.09.2025.g. pod brojem Z-3562/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BROJ: ST-340/2025 02.09.2025, zabrane raspolaganja imovinom, te se ista može raspolagati samo uz prethodnu suglasnost privremene stečajne upravitelje. | na 1 (1.2) |
| 2.1 | Zaprimljeno 01.10.2025.g. pod brojem Z-3957/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, BROJ: ST-340/2025 01.10.2025, na nekretnine u A. | na 1 (1.2) |

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 334073, BOROVO NASELJE

Broj ZK uložka: 900

C

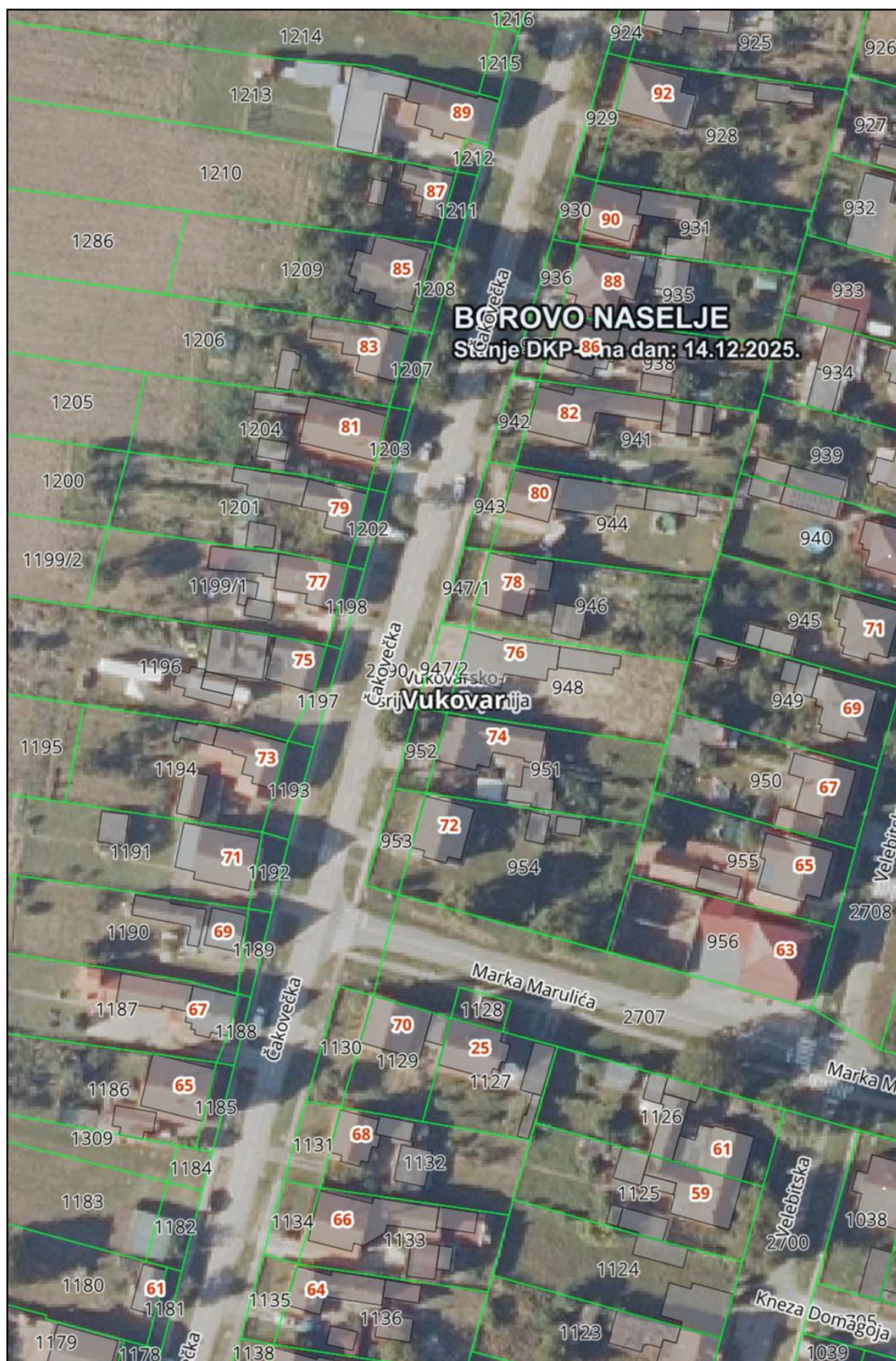
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------|----------------------|--------------|------------------|
| Tereta nema! | | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.12.2025.

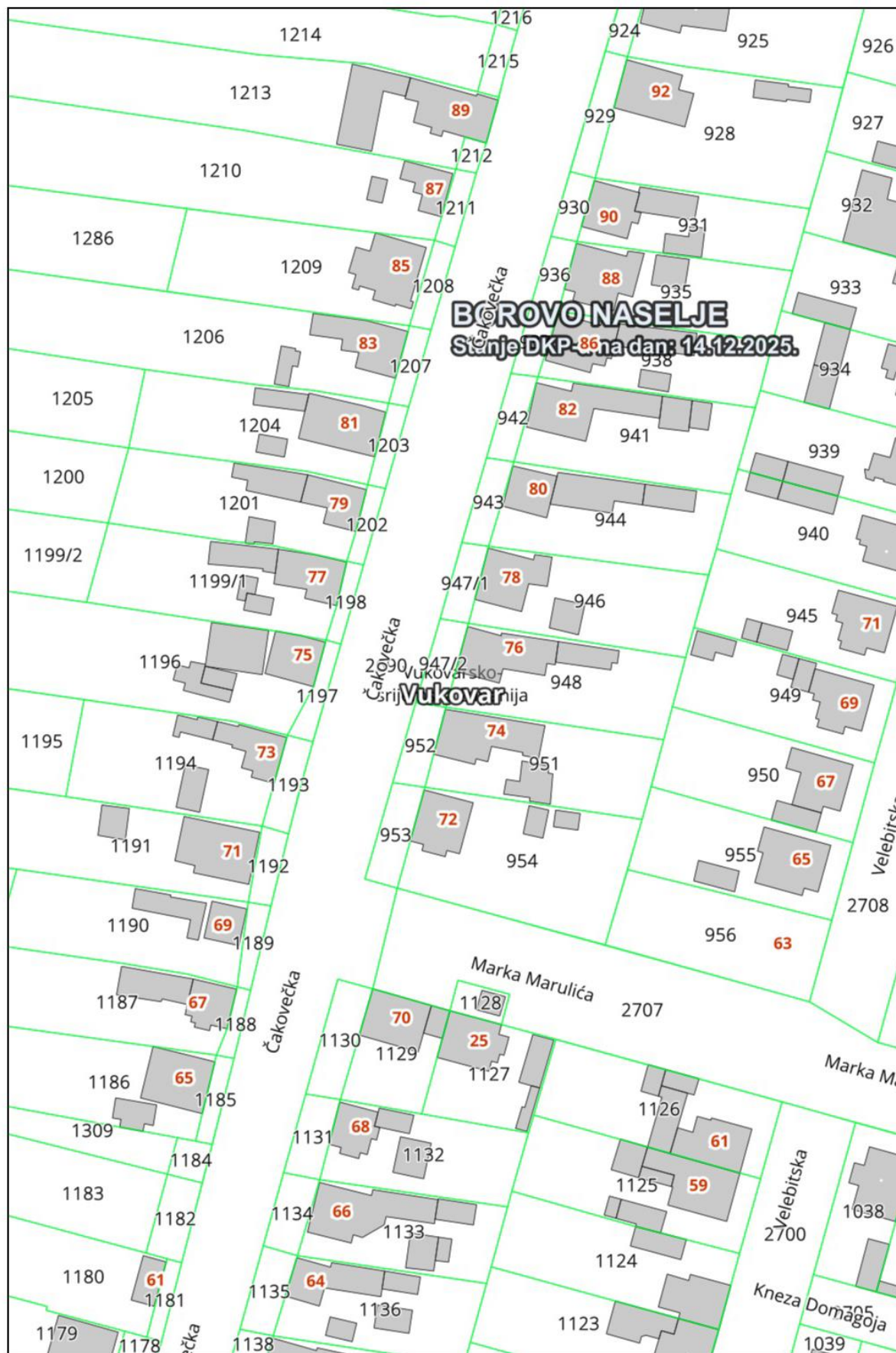


REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava





REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava



19. Popis izvora

- Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, RH Vukovarsko-srijemska županija, Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15),
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske