



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
TOMISLAV SLUNJSKI, mag.ing.aedif.  
OIB: 43043490247

home: Vij. Ivana Meštrovića 32  
31000 Osijek  
mob: 099 346 50 83  
e-mail: ikosaedar20@gmail.com  
ŽR Erste&Steiermärkische Bank  
IBAN: HR 5424020061140448232

BROJ ELABORATA: P- 45772

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### POSLOVNA ZGRADA

ADRESA	GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR k.č.br. 395/21, k.o. VUKOVAR
NARUČITELJ	EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20682358696, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	1.670.000,00 €
IZRADIO	Tomislav Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	25.4.2025

m p

# SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-244/2020-9.  
Osijek, 22. srpnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – Ispravak i 61/19), povodom zahtjeva Tomislava Slunjskog iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 32, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

### RJEŠENJE

**TOMISLAV SLUNJSKI, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 32, OIB: 43043490247 imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od **22. srpnja 2021.**

### Obrazloženje

Tomislav Slunjski iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 32, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložio: životopis, dokaz o državljanstvu, presliku Diplome Građevinskog fakulteta u Osijeku o završenom sveučilišnom diplomskom studiju i stečenom akademskom nazivu "magistar inženjer građevinarstva" broj: 0149027816-64/2011 od 26. studenoga 2011., potvrdu o radnom stažu na poslovima u struci i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak.

U postupku imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za imenovanje te da je sukladno odredbi članka 5.a citiranog Pravilnika zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja.

Na temelju odredbe članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Tomislav Slunjski upućen je Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja radi provođenja stručne obuke, koju je u cijelosti uspješno obavio.

Nakon završene stručne obuke i prikupljenih dokaza o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom predsjednik suda donio je rješenje kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine", br. 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrban, v.r.

Za točnost otpis  
Joso Jovanović



**DOSTAVITI:**

1. Tomislav Slunjski  
Osijek, Vij. I. Meštrovića 32
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

# POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
European Valuation Standards (EVS 2012)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
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)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)  
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)  
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

**Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**

## IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)  
Bilteni Hrvatske narodne banke  
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku  
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina  
Internetski portali agencija za promet nekretnina  
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja  
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

## UVOD

naručitelj:	EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20682358696, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR
lokacija:	GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR k.č.br. 395/21, k.o. VUKOVAR
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG KUPOPRODAJE
vrsta nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA
datum pregleda nekretnine:	25.4.2025
dan kakvoće:	25.4.2025
dan vrednovanja:	25.4.2025

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora. Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m<sup>2</sup>), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

### DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige  
Izvadak iz BZP-a  
Izvod iz katastarskog plana

Dokaz legalnosti  
Tlocrtna skica

### VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	VUKOVAR	katastarska čestica:	395/21
zk izvadak broj:	9925	opis nekretnine:	ZGRADA I TVORNIČKO DVORIŠTE
broj poduloška:	-		

### STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Uporabna dozvola	Temeljem priloženih dokaza nekretnina je zakonita	
	u skladu sa upisom u zemljišne knjige		
upis u z.k. i katastar:	teret postoji		

# LOKACIJA I OČEVID

## opis lokacije:

Vukovar, smješten na ušću rijeke Vuke u Dunav, zauzima strateški položaj na granici Hrvatske i Srbije te predstavlja važno prometno čvorište uz međunarodni plovni put Dunava. Nalazi se na razmeđu istočne Slavonije i zapadnog Srijema, s dobrim cestovnim i željezničkim vezama prema Osijeku, Vinkovcima i Iloku. Iako detalji o gospodarstvu nisu eksplicitno navedeni u dostupnim izvorima, njegov položaj uz Dunav tradicionalno pogoduje razvoju riječnog prometa, trgovine i povezanih logističkih djelatnosti. Postoje indicije o prometnoj infrastrukturi (luka, željeznica) koja podržava gospodarsku ulogu grada. Gospodarstvo tradicionalno je zasnovano na poljoprivredi, vinogradarstvu i prehrambenoj industriji, s povijesno razvijenim vinima i stočarstvom. Nakon teških ratnih šteta 1990-ih, obnova je uključivala razvoj poslovnih zona i luke, s postupnim oporavkom industrije i trgovine.

## STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2021. (izvor: DZS)

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Vukovarsko-srijemska županija	Vukovar	Vukovar	22.616

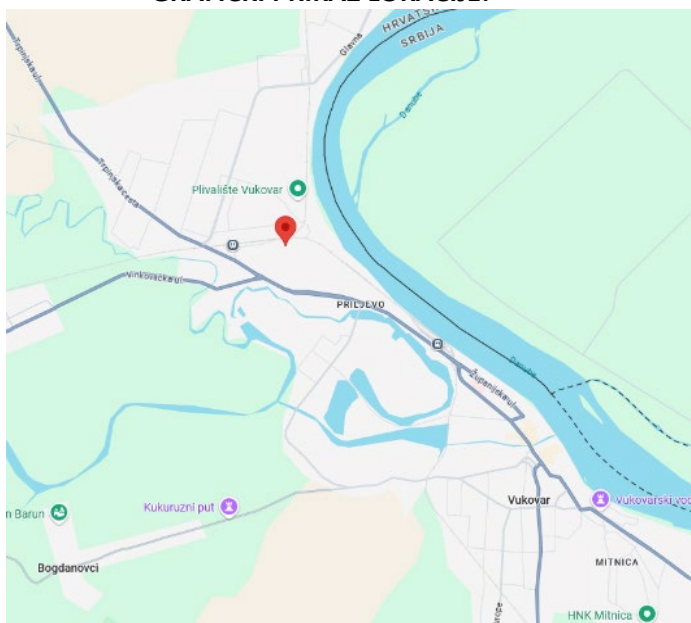
## opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada P koja se sastoji od više prostorija. Održavanje procjenjivane nekretnine je prosječno. Okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu. U blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena. Omogućen je neposredan pristup na javnu površinu.

## LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

## GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:





# OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	POSLOVNA ZGRADA		
godina procjene:	2025		
godina izgradnje:	2016	katnost:	P
rekonstrukcija:	---	položaj:	prizemlje

## KONSTRUKCIJA:

temelji:	AB			međukatna konstr.:			
nosiva konstrukcija:	čelična			krovište i pokrov:	čelik	paneli	

## ZAVRŠNI RADOVI:

pročelje:	metal.obl.			obrada zidova:	metal.obl.	obojani	ker.ploč.
obrada podova:	pvc	ker.ploč.		obrada stropova:	konstrukcija	obojani	

## STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	pvc	industrijska		ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	industrijska			zaštita od sunca:	---		

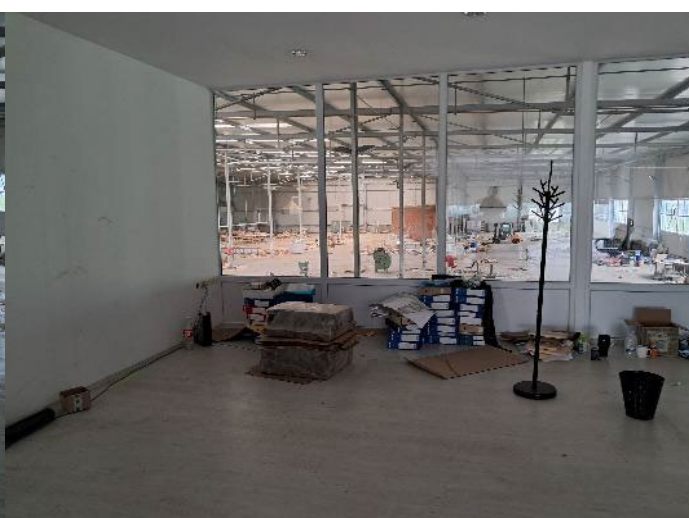
## INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	ima			električna energija:	ima		
kanalizacija:	ima			plin:	ima		
telefon i internet:	ima			grijanje:	plinsko	centralno	
dodatne instalacije:	ventilacija			energetski certifikat:	nema priložen		

## FOTODOKUMENTACIJA:







# REKAPITULACIJA POVRŠINA

**napomena:** Površina je preuzeta iz priloženih podataka.

POSLOVNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>prizemlje</b>				
proizvodna hala	5.408,74	1,00	5.408,74	8,78
	<b>5.408,74</b>	---	<b>5.408,74</b>	---
<b>UKUPNO:</b>	<b>5.408,74</b>	---	<b>5.408,74</b>	---

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Vukovar, Vukovar	9925	395/21	9.105
<b>UKUPNO:</b>			<b>9.105</b>

# PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$NGV = KP \times JC$$

### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

korisna površina (KP) m <sup>2</sup>	jedinična cijena (JC) €/m <sup>2</sup>	nova građevinska vrijednost (NGV) €
5.408,74	900,00	4.867.866,00

## USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

## TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

U postupku procjene građevinske vrijednosti primjenjuje se metoda procjene vrijednosti novo izvedenih elemenata nekretnine koja se umanjuje zbog utjecaja starenja i trošenja od izvedbe do danas na sadašnju vrijednost.

Građevinska vrijednost nekretnine je vrijednost koja bi se morala utrošiti ako bi se ista takva nekretnina ponovo gradila u vrijeme procjene (po stvarnim cijenama materijala, radne snage, transporta, te prosječnim faktorom radne snage), umanjena za vrijednost koja ovisi o starosti i tipu nekretnine i konstrukcije, odnosno stanja u kojem se nekretnina nalazi u trenutku procjene.

## PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
25.4.2025	Vukov ar - proizvodno 1	Vukov ar	1402/2	4.574,89	prizemlje	poslov na	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	9.10.2024	Vinkov ci - mješovito	Vinkov ci	3,00	100,00	prizemlje	poslov na	---
2	9.7.2024	Vinkov ci - stambeno 2	Vinkov ci	2,50	128,00	prizemlje	poslov na	---
3	28.5.2024	Vinkov ci - stambeno 7	Vinkov ci	3,38	74,00	prizemlje	poslov na	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	3,00	Vinkov ci	103,966	Vukov ar	99,46	0,957	2,87
2	2,50	Vinkov ci	103,966			0,957	2,39
3	3,38	Vinkov ci	103,966			0,957	3,23

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	2,87	Ostalo	9.10.2024	189,84	189,84	1,000	2,87
2	2,39		9.7.2024	189,95		0,999	2,39
3	3,23		28.5.2024	180,96		1,049	3,39

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	2,87	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2,87
2	2,39	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2,39
3	3,39	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	3,39

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	2,87	0%	0,01	Zadovoljav a			
2	2,39	-17%	0,49	Zadovoljav a			
3	3,39	18%	0,51	Zadovoljav a			
	2,88	prosje k	0,71	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	2,88 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
POSLOVNA ZGRADA	2,88	5.408,74	15.597,46	187.169,52
Ukupno prihod od najma		5.408,74	15.597,46	187.169,52

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m <sup>2</sup> )	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m <sup>2</sup> )		
2,00%	5,00	7,00%	1,00	(€) 49.297,69	(%) 26,34%
					137.871,83

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
25.4.2025	2016	9	Stambene i mješovite zgrade - zgrade s pretežitom najamnima u stambenim i stambenim u vlasništvu	80	11,25%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	91,00%	72,8	8,25%	12,08

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	1.665.965,71 €
poredbeni pokazatelj:	308,01 €/m <sup>2</sup>

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Opis odstupanja (€/m <sup>2</sup> ) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
308,01	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	308,01	1.665.965,71

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
POSLOVNA ZGRADA	308,01	5.408,74	1.665.966
Ukupno			1.665.966
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			1.670.000





Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2281245
Datum pregleda	23.4.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2025
Površina u prometu	100,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.260,35
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	300,00
Datum ugovora	09.10.2024
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VINKOVCI - MJEŠOVITO POSLOVNO SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2A - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA SA SREDIŠNIM FUNKCIJAMA



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2281232
Datum pregleda	23.4.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2025
Površina u prometu	128,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.411,94
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	320,12
Datum ugovora	09.07.2024
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VINKOVCI - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKA



Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2281201
Datum pregleda	23.4.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2025
Površina u prometu	74,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.883,63
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	250,00
Datum ugovora	28.05.2024
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VINKOVCI - STAMBENO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S2 - STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA

## NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
POSLOVNA ZGRADA	308,01	5.408,74	1.665.966
<b>Ukupno</b>			<b>1.665.966</b>
<b>Tržišna vrijednost (€) zaokruženo</b>			<b>1.670.000</b>

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	<b>1.670.000,00 €</b>
---------------------------------------	-----------------------

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 25. travanj 2025.

Tomislav Slunjski, mag.ing.aedif.

## PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz BZP-a
- Izvod iz katastarskog plana
- Dokaz legalnosti
- Tlocrtna skica



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Vukovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR  
Stanje na dan: 03.04.2025. 11:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 9925

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1216/2025  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	395/21	ZGRADA BR. 2, TVORNIČKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA ZGRADA BR. 2 GOSPODARSKA ZONA TVORNIČKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZONA			9105 5489 3616	Pripis iz uložka 9895
		UKUPNO:			9105	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20682358696, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 25.10.2024.g. pod brojem Z-4131/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, POSL.BROJ: ST-675/2024 25.10.2024, na nekretnine u A.	na 1 (1.4)
6.1	Zaprimljeno 25.03.2025.g. pod brojem Z-1216/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNE SLUŽBE U SLAVONSKOM BRODU BROJ: ST-675/2024 25.03.2025, prodaje nekretnina u A.	na 1 (1.4)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-5184/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNO PRAVU 21.12.2020, u iznosu od 4.760.000,00 HRK uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	4.760.000,00 HRK	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>7.</b>			
7.1	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1616/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 01.04.2021, u iznosu od 6.000.000,00 HRK (slovima: šestmilijunakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	6.000.000,00 HRK	GLAVNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1616/2021  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br. 11795 (E-8) k.o. Vukovar i zk.ul.br. 423 k.o. Stari Mikanovci kod Općinskog suda u Vinkovcima.		na 7.1
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1617/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OV-1821/2021 01.04.2021, u iznosu od 3.987.000,00 HRK (slovima: trimilijunadevetstoosamdesetsedamtisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	3.987.000,00 HRK	GLAVNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1617/2021  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br. 11795 (E-8) k.o. Vukovar i zk.ul.br. 423 k.o. Stari Mikanovci kod Općinskog suda u Vinkovcima		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.04.2025.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR  
Stanje na dan: 28.04.2025. 15:29

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 14409

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1673/2025  
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.	395/21	72	Gospodarska zona Vukovar ZGRADA BR.2 TVORNIČKO DVORIŠTE	9105 5489 3616	
		UKUPNO:		9105	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20682358696, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 25.10.2024.g. pod brojem Z-4131/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, POSL.BROJ: ST-675/2024 25.10.2024, na nekretnine u A.	na 1 (1.4)
6.1	Zaprimljeno 25.03.2025.g. pod brojem Z-1216/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNE SLUŽBE U SLAVONSKOM BRODU BROJ: ST-675/2024 25.03.2025, prodaje nekretnina u A.	na 1 (1.4)

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-5184/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNO PRAVU 21.12.2020, u iznosu od 4.760.000,00 HRK uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	4.760.000,00 HRK	
7.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1616/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 01.04.2021, u iznosu od 6.000.000,00 HRK (slovima: šestmilijunakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	6.000.000,00 HRK	GLAVNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1616/2021  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br. 11795 (E-8) k.o. Vukovar i zk.ul.br. 423 k.o. Stari Mikanovci kod Općinskog suda u Vinkovcima.		na 7.1
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1617/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OV-1821/2021 01.04.2021, u iznosu od 3.987.000,00 HRK (slovima: trimilijunadevetstoosamdesetsedamtisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	3.987.000,00 HRK	GLAVNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-1617/2021  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul.br. 11795 (E-8) k.o. Vukovar i zk.ul.br. 423 k.o. Stari Mikanovci kod Općinskog suda u Vinkovcima		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.04.2025.



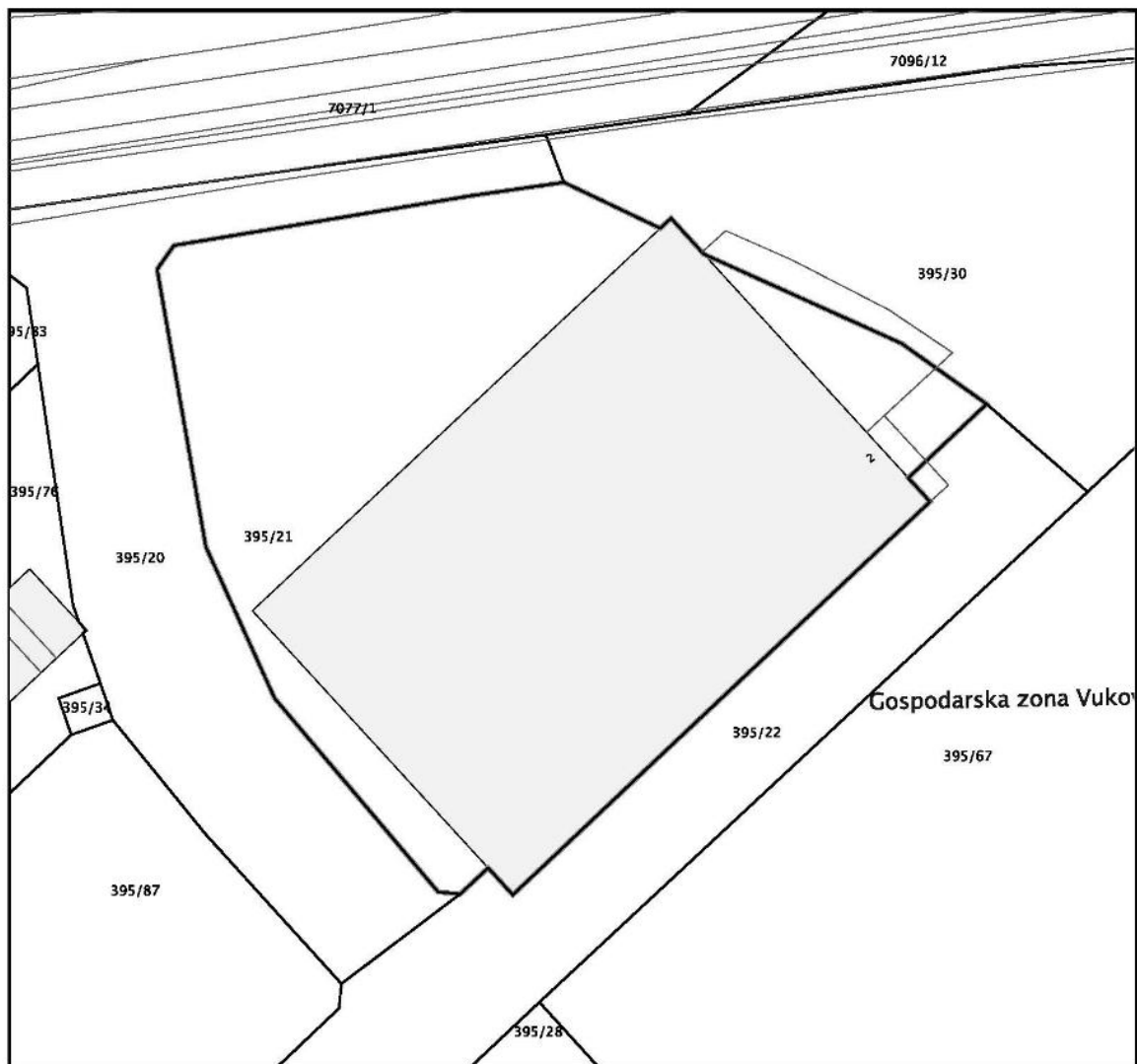
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VUKOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VUKOVAR  
k.č.br.: 395/21

Stanje na dan: 28.04.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



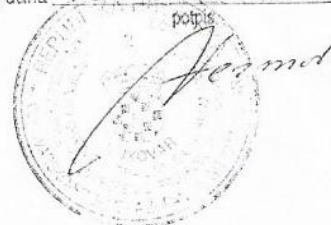
**GRAD VUKOVAR**

Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu  
dokumenata prostornog uređenja i gradnje  
i upravljanje gradskom imovinom

OVO RJEŠENJE POSTALO JE PRAVOMOĆNO

Dana 23. 12. 2016.

Vukovar, dana 23. 12. 2016.



KLASA: UP/I-361-05/16-30/382

URBROJ: 2196/01-2-16-03 - VV

Vukovar, 15. 12. 2016. godine

Vukovarsko-srijemska županija, Grad Vukovar, Upravni odjel za prostorno uređenje, provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i upravljanje gradskom imovinom, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA d.o.o., HR-32000 Vukovar, Gospodarska zona 10, OIB 37862172935 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

## UPORABNU DOZVOLU

### ZA GRAĐEVINE ČIJI JE AKT ZA GRAĐENJE UNIŠTEN ILI NEDOSTUPAN

1. Utvrđuje se da je za izgrađenu građevinu u Vukovaru, Gospodarska zona 2, smještenu na k.č. br. 395/21 k.o. Vukovar, akt za građenje uništen i da je uništena arhiva tijela graditeljstva uslijed prirodne nepogode, ratnih i drugih razaranja, djelovanja ili događaja.
2. Ova uporabna dozvola se izdaje za slijedeću građevinu:  
**proizvodna hala**
  - smještaj na kat. čestici: slobodnostojeća
  - namjena: gospodarska
  - broj i vrsta etaža: jedna, P
  - tlocrtne dimenzije: 60,78 m x 90,66 m
  - krov: ravan
  - visina krovnog vijenca: 8,78 m
  - tlocrtna bruto površina: ukupno 5.489,87 m<sup>2</sup>
3. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevine, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju dozvole iz točke 1.

### OBRAZLOŽENJE

VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA d.o.o., HR-32000 Vukovar, OIB 37862172935 podnijela je dana 02. 12. 2016. godine zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za građevinu izgrađenu na k.č.br. 395/21 k.o. Vukovar, a čiji je akt za građenje uništen ili nedostupan iz točke 1. izreke.

Uz svoj zahtjev podnositelj je priložio dokumente propisane čl. 190. st. 2. Zakona:

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE ČIJI JE AKT ZA GRAĐENJE UNIŠTEN ILI NEDOSTUPAN  
ID: P20161202-3316579-Z21

INVESTITOR: VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje  
gospodarskom zonom, HR-32000 Vukovar, Gospodarska zona 10, OIB 37862172935  
KLASA: UP/I-361-05/16-30/382, URBROJ: 2196/01-2-16-03

STRANA 1/2



- kopiju kat. plana za k.č.br. 395/21 k.o. Vukovar, Područnog ureda za katastar Vukovar od 25. 11. 2016. godine

U tijeku postupka proveden je očevid na licu mjesta dana 13. 12. 2016. godine o čemu je sastavljen zapisnik, te utvrđeno da je na kat. čestici br. 395/21 k.o. Vukovar, izgrađena građevina iz točke 1. i 2. izreke ove uporabne dozvole.

Postupak utvrđivanja činjenice da je akt za građenje za predmetnu građevinu uništen i da je uništena arhiva tijela graditeljstva, te da se akt za građenje ne nalazi u drugom nadležnom arhivu (prema čl. 191. st. 1. 1. i 2. Zakona) nije proveden obzirom da ovaj upravni odjel raspolaže dokazima za isto i to:

- Uvjerenje Ureda državne uprave u Vukovarsko – srijemskoj županiji, Služba za zajedničke poslove Vukovar, KLASA: 031-03/03-01/03, URBROJ: 2196-01-01-03-1 od 18. 02. 2003. godine.
- Informacija Državnog arhiva u Vukovaru, KLASA: 032-01/14-01/04, URBROJ: 2196-119-01-14-1 od 28. 02. 2014. godine.

U provedenom postupku je utvrđeno da je akt za građenje bio izdan.

Uvidom u priložene izjave svjedoka Radivoja Bingulac, Vukovar, Frana Kršinića 21, OIB 66574434654, ovjerene kod javnog bilježnika Jelice Kovačić, Vukovar, Trg kralja Tomislava 1, broj: OV-4765/16 od 30. 11. 2016. godine i svjedoka Ivica Žabić, Vukovar, Kralja Zvonimira 78/10, OIB 99468320063, ovjerene kod javnog bilježnika Jelice Kovačić, Vukovar, Trg kralja Tomislava 1, broj: OV-4787/16 od 01. 12. 2016. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina izgrađena na temelju akta za građenje.

- svjedok Radivoj Bingulac ima saznanja da je Kombinat Borovo gradio proizvodnu halu prije 1991. godine na temelju ishodišne građevinske dozvole
- svjedok Ivica Žabić ima saznanja da je Kombinat Borovo gradio proizvodnu halu prije 1991. godine na temelju ishodišne građevinske dozvole.

Slijedom iznesenoga odlučeno je kao u izreci ovog rješenja. Ovo rješenje temelji se na odredbi čl. 190. i čl. 191. Zakona o gradnji.

Ovo rješenje oslobođeno je plaćanja upravne pristojbe prema čl. 6. Zakona o upravnim pristojbama ( NN br. 8/96 do 94/14 )

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom odnosno dostavlja elektronički.

*puta*

*u. b.* **PROČELNICA**  
**mr. sc. Ivana Arambašić, dipl. iur.**



#### **DOSTAVITI:**

1. Vukovarska gospodarska zona d.o.o.  
Vukovar, Gospodarska zona 10
2. Evidencija, ovdje
3. U spis, ovdje

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE ČIJI JE AKT ZA GRAĐENJE UNIŠTEN ILI NEDOSTUPAN  
ID: P20161202-3316579-Z21  
INVESTITOR: VUKOVARSKA GOSPODARSKA ZONA društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje  
gospodarskom zonom, HR-32000 Vukovar, Gospodarska zona 10, OIB 37862172935  
KLASA: UP/I-361-05/16-30/382, URBROJ: 2196/01-2-16-03

STRANA 2/2



