



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENITELJ**

v . Zvonimir Rogač, dipl. inž. građ.  
HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73  
IBAN: HR8123400093100927169  
OIB: 62402223153  
mail: vjestak.r2@gmail.com  
tel/fax: +385 31 57 53 53  
mob: +385 98 909 909 4  
+385 98 182 376 7

**Naručitelj:** *STEAČJNI UPRAVITELJ Šatvar Karlo dipl.iur*  
*HR – 32000 Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15*  
*OIB: 54882624925*

**Naziv građevine/nekretnine:** *NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (gospodarska zona)*

**Lokacija građevine/nekretnine:** *HR – 32000 Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15*  
*k.č.br. 395/87, z.k.ul. 12003 k.o. Vukovar*

**Svrha elaborata:** ***ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINA***  
***(prodaja, rad sa financijski institucijama)***

**Oznaka /broj elaborata:** ***2025/30144***  
**Mjesto i vrijeme:** *Osijek, svibanj, 2025.*



**Stalni sudski vještak:**  
**Broj: 514/UPI710032401516/7**

*Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.*



**Suradnik:** *Rogač Roman, mag.ing.aedif.*

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**

v . Zvonimir Rogač, dipl.inž.građ.  
 HR – 31000 Osijek, Vatrogasna 73  
 IBAN: HR8123400093100927169  
 OIB: 62402223153  
 mail: vjestak.r2@gmail.com  
 tel/fax: +385 31 57 53 53  
 mob: +385 98 909 909 4  
 +385 98 182 376 7

**SAŽETAK PROCJENE**

Naručitelj:	STEČAJNI UPRAVITELJ Šatvar Karlo dipl.iur		
Broj elaborata	2025/30144		
Datum očevida	30.05.	2025.god.	
Datum kakvoće	30.05.	2025.god.	
Datum vrednovanja	30.05.	2025.god.	
Adresa nekretnine	Županija	VSŽ	
	Grad i pošta. broj/ulica	HR – 32000 Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15	

Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi : **54.800,00 €**

Osvrt na porezna davanja:	Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti. Ukupni iznos procjenjene tržišne vrijednosti nekretnine je iskazan bez PDV-a .Porez na promet nekretninama nije sadržan u procjenjenoj tržišnoj vrijednosti.		
	Pdliježe naplati PDV-a	-	Uključen PDV: <b>NE</b>
Vrsta nekretnine/namjena	22	Neizgrađeno građevinsko zemljište	33 proizvodna/trgovačka/skladišt
Utrživost nekretnine po namjeni:	* prosječna do dobra/u određenom vremenu/sa razvojnim potencijalom		
Alternativna uporaba:	broj transakcija	* moguće/sa ulaganjem/fleksibilna <b>12</b>	
Status nekretnine	Potencijal	2 * nekretnina u funkciji/useljiva	*specifična nekretnina/djelomično popunjen
Kategorija lokacije / tip lokacije	Energ certifikat	IV C	vrijedi do: 0 1.1900 EC ### ###
Indeska razvijenosti mjesta	VU	%	-
Prikaz rizika - fizičkih i tranzicijski	VU	** izrađen prikaz fizičkih i tranzicijskih rizika - u prilogu	

Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:	ZABILJEŽBA, nema pozitivnu zabilježbu				
	dozvole:	1968g	LOK	GD	UPD	RIS
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.				
ZK (KPU)	Općinski sud	Vukovar		ZKO Vukovar		
	Katastarska općina	Vukovar				
	Katastarska čestica	395/87				
	Zk uložak / poduložak	12003 -				
	Površina zemljišta (m2)	3.330				
Godina gradnje / rekonstrukcije						
Površina zemljišta	BGP(m2)	3330,00				
	KP(m2)	3330,00				
Cijena/ m2 objekta						
Cijena/ m2 zemljišta	16,46					
Metoda procjene tržne vrijednosti	<b>POREDBENA METODA</b>					
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina				
	Procjenu izvršio:	Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.				

SADRŽAJ:

ZADATAK

RJEŠENJE - IMENOVANJE PROCJENITELJA

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI





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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/516

URBROJ: 514-03-04/02-25-07

Zagreb, 14. ožujka 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 Zvonimira Rogača, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Osijeka, Vatrogasna ulica 73, OIB: 62402223153, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Zvonimir Rogač, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, Vatrogasna ulica 73, OIB: 62402223153, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 14. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Zvonimir Rogač, diplomirani inženjer građevinarstva iz Osijeka, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca 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 njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio 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 preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI710032401516|7

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 imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci 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. Zvonimir Rogač, Osijek, Vatrogasna ulica 73
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401516|7

## 1. OPĆENITO

Nekretnina: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (gospodarska zona)

Lokacija: HR – 32000 Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15  
k.č.br. 395/87, z.k.ul. 12003 k.o. Vukovar

Naručitelj: STEČAJNI UPRAVITELJ Šatvar Karlo dipl.iur  
HR – 32000 Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15

Datum očevida: 30.05. 2025.god.

Datum kakvoće: 30.05. 2025.god.

Datum vrednovanja: 30.05. 2025.god.

### Svrha procjene

Prema zahtjevu naručitelja, te prihvaćeno ponudi, od svibnja 2025.godine, zadatak je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, **NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA** - zemljišta koje ono može postići u vrijeme dana kakvoće" /izvida/ a sve temeljem čl.69 "PRAVLNIK o metodama procjene nekretnina NN105-15".

Procjena tržišne vrijednosti se provodi na poslovno-stambenoj zgradi .

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

U dodatak opisa o tehničkim podacima:

**\*\*nije izrađen prikaz fizičkih i tranzicijskih rizika**

### Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

### PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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,
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 63/19)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine“ broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Posebni ZAKONI, PRAVLNICI I UREDBE, kojima je dozvoljena uporaba i korištenje po: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a sve temeljem odabrane metode ili više metoda korištenih u predmetnom elaboratu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine/a.

### LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)

### IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu )

Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine,

Tablicama HKA - Zagreb, Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

(Klasa: 025-03/23-01/03, Urbroj: 251-505-01-23-3)

Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN Grada Vukovara

<https://www.vukovar.hr/prostorni-plan>

(Sl. vjesnik Grada Vukovara br. 7/01, 2/04 i 12/06)

- 5. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

## OPĆE PRETPOSTAVKE

### a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

### b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Exel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.



## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Vukovar ZKO Vukovar  
Katastarska općina: Vukovar  
Uložak broj: 12003  
Čestica: 1 parcela 395/87

Opis nekretnina: **GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR**  
GOSPODARSKO DVORIŠTE

Površina (m2) : 3.330 m2 (ekonomsko dvorište 3.330 0 m2)  
Vlasnik: METAL PRODUKT D.O.O. U STEČAJU, Vukovar 1/1 dijela  
Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja nema, a sve temeljem javno dostupne, priležće dokumentacije.

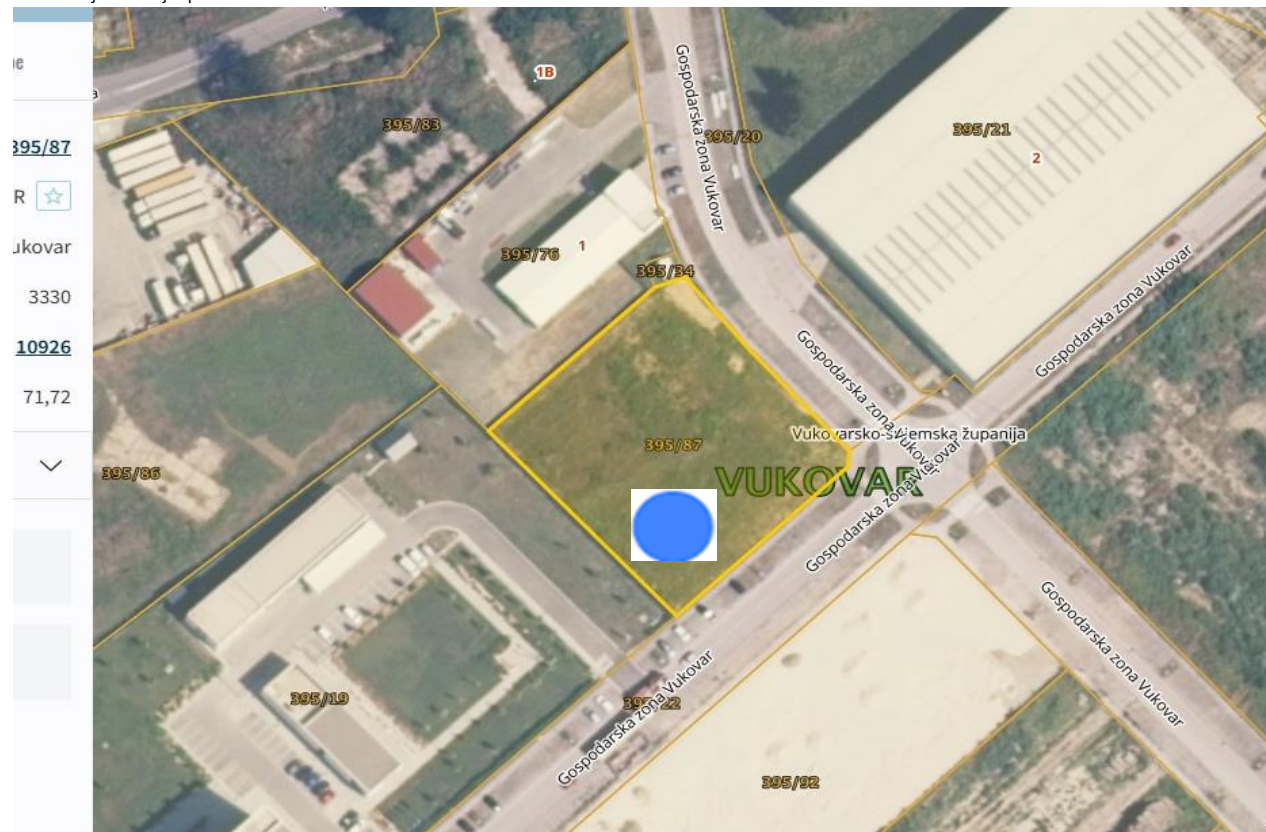
Energetski certifikat (toplinska/primarna) vrijedi do:

Rizici - fizičkih i tranzicijski U dodatak opisa o tehničkim podacima:  
\*\* nije izrađen prikaz fizičkih i tranzicijskih rizika

Legalnost: ZABILJEŽBA, nema pozitivnu zabilježbu

Napomena: \*\*nema posebnih napomena

Današnje stanje po DKP-u



## LOKACIJA

Nekretnina je smještena u gospodarskoj zoni - ugolovnica, sa svom potrebitom infrastrukturuom. Teren je ravan, djelomično održavan, neograđen. Povijesno čestica nije bila neizgrađena, podaci za eventualne benefite, o izgrađenosti i priključcima.

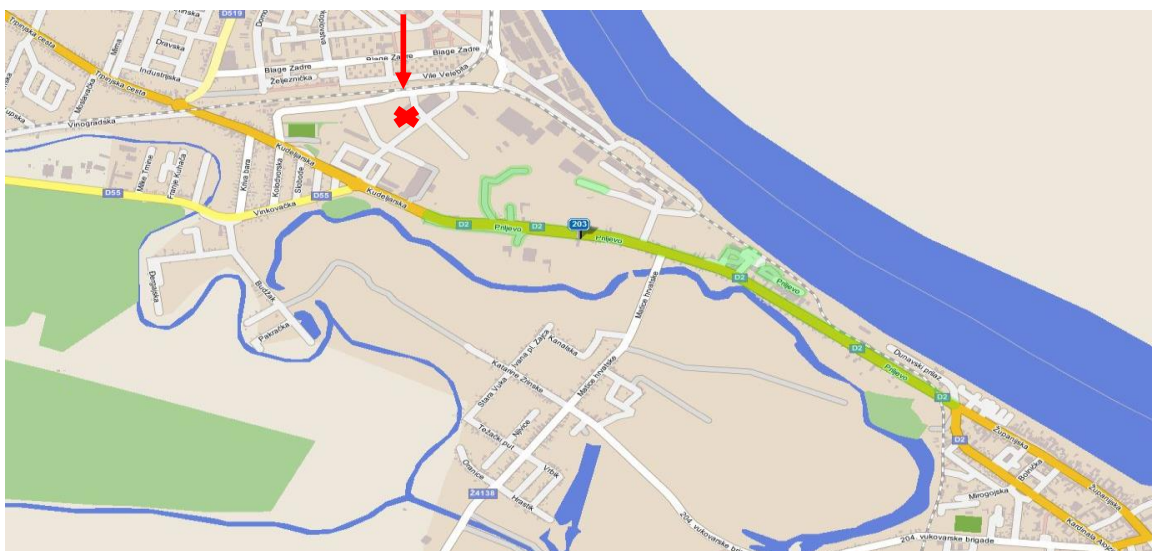
Uz zapadnu među locirana je trafostanica.

Susjedne parcele su izgrađene i u funkciji.

Kako u dijelu prikaza lokacije i osvrta na urbanističke uvjete, moguće je očekivati promjenu uvjeta izgradnje, ali ne i lokacije, ovaj odjeljak će se uvijek potvrditi ili prokomentirati u dijelu utjecaja uvjeta izgradnje na lokaciju pri izradi ove vrste procjendebenog elaborata.

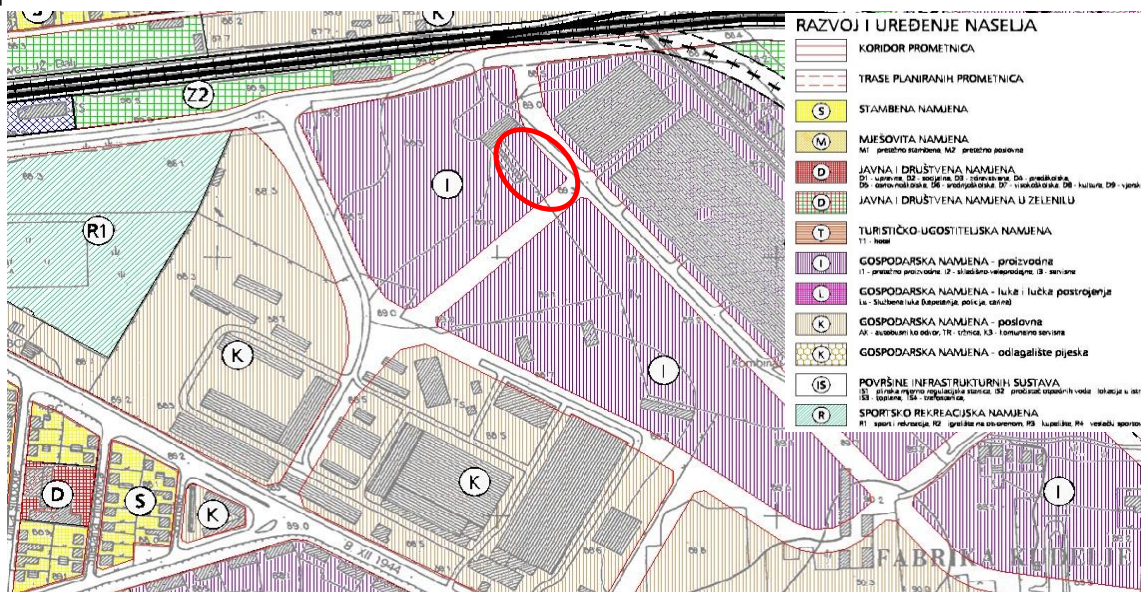
Prema zoni utjecaja i značaja predmetna nekretnina je "vidljiva i prepoznatljiva" u širem području sjeverozapadnog dijela Vukovarsko srijemske, te prema namjeni lokacija je srednje uspješna u poslovanju.

### Mikrolokacija i osvrta na prostorno plansku dokumentaciju



Prostorni plan je zadržao iste elemente i uvjete.

Namjena površina



### Predmet procjene

Procjena je provedena u smislu revizije postojeće procjene koju je moguće koristiti obzirom na protek vremena, uz korekcije, primjenjujući čl.69 Pravilnika.

Prema GUP grada Vukovara, predmetne građevine se nalaze u "granicma građevinskog područja" GOSPODARSKA NAMJENA- proizvodna".

Nadzemna iskoristivost čestice je određena izrazom:  $kis = (200 \text{ m}^2 + PGZe \times 0,25) / PGZe$ .



## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### Priključci

Građevine nema, te nema priključaka, na komunalne sustave, ali ispred parcele je dostupna infrastruktura:

električna energija	+
vodovod	
- gradski vodovod	+
kanalizacija	+
- gradska odvodnja	
telefon	+
plin	+

### Općenito

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, gospodarskoj zoni, građevinske namjene u zoni dozvoljene gradnje. Oblika pravilna - granica, prema prostornom planu nisu atraktivna i učinkovita za prostorni potencijal - izgradnja.

Na parceli nisu povijesno postoje/postojale građevine - ili djelomično porušene.

U naravi parcele se proteže uz postojeće čestice bez izlaza na lokalnu - gradsku prometnicu ili djelomično, neuređena, nepravilnog oblika.

Prometnice L - kategorije, po planu nemaju ograničenja i eventualnih izuzeća, u koridoru 6 - 12m.

Izvidom na terenu ustanovljeno je da parcele/a nema ograničenja, pravilan oblik, dostupne infrastrukturne za sadržaje za uređena zemljišta.

### Zemljište

Parcela nema izlaz na prometnicu, niti priključake, ako niti mogućnost priključenja na infrastrukturu.

### Priključci

Parcele ne posjeduju potrebitu infrastrukturu - niti priključke ispred parcele.

### Ostala zapažanja

Lokacija je neuređena/nedovršena, te ne održavana. Parkiralište i prilaz ne postoje niti su osigurani na parceli. Prema namjeni uređenje lokacije je nedovoljno uređeno. Nenaseljena lokacija. Pristup sa prometnice ne/ograničen, dovoljnih gabarita - pristupačno djelomično.

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, gospodarskoj zoni dozvoljene gradnje. Oblika nepravilna - izlomljenih granica, prema prostornom planu nije atraktivna i učinkovita za prostorni potencijal - izgradnja.

### Rizik zagađenja iz okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

### Ostalo

Prema dostupnoj dokumentaciji, parcela se ne nalazi na pravcu ograničenja gradnje ili izgradnje pod nadzorom, temeljem upisa :

### OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENA NEKRETNINA

#### A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: kupoprodajni/najam i ostali ugovorni oblici, aplikacije e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, javno dostupni/provjerljivi podaci.

Ova metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju, od 4 godine, temeljem Pravilnika.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste/prometnica, pristup komunikacijama/infrastrukturi

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene.

#### A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVI GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova gradnje, tj. voljan kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

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.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

#### A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje temeljenjem na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje 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 u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

*Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka kojih trenutno nema javno objavljeni, a procjenitelj može koristiti eventualno koje može matematički prikazati, te se ista obilježja neće komentirati, a u prikazima će biti vrednovane kao  $k=1,0$ .*

## **OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)**

*Odabrana metoda procjene je POREDBENA METODA - zemljište.*

*Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, iako podaci nisu u dobroj vjeri mjerodavni, te je uzeto šire područje okolnih naselja/cijenovnih blokova, nekretnine za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se uz unaprijed navedenu proceduru moguće provesti izračun vrijednosti.*

*Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještene su u istom i/ili najbližem cjenovnom bloku, istoj ili najbližoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.*

*Katastarska čestica kako je navedeno je pravilnog oblika, primjerena za izgradnju zgrada sa prodajno-uslužnim djelatnostima, što je sukladno prostornom planu, što je za posljedicu i izbor postignutih cijena u prodaji takvog zemljišta.*

*Katastarska čestica kako je navedeno je pravilnog oblika, primjerena za izgradnju zgrada sa proizvodno/prodajno-uslužnim djelatnostima, što je sukladno prostornom planu, što je za posljedicu i izbor postignutih cijena u prodaji takvog zemljišta.*

Sukladno Pravilniku o metodama procjene nekretnina - kategorije zemljišta čl.10 Pravilnika

### **Kategorija zemljišta**

**I - KAT** Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**II - KAT** Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

**III - KAT** Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

**IV - KAT** Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

#### **1. kategorija**

Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Kako u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine su u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m <sup>2</sup> )
30.05.	PROIZVODNO - 1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	3.330
<b>UKUPNO:</b>			<b>3.330</b>

Obrada podataka se provodi isključivo po ZKC: eNekretnine

POREDBENE NEKRETNINE

(prijepis podataka iz ZKC)

R.br.	Lokacija	kčbr.	ZKC	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€)	BR. ETAŽA	JC (€/m <sup>2</sup> )
1	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/87	1556945	25.10.2021	3.330,00 m <sup>2</sup>	66.733,60 eur	0	20,04
2	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/136	1895718	28.4.2023	2.957,00 m <sup>2</sup>	29.570,00 eur	0	10,00
3	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/141	2045804	3.2.2023	3.185,00 m <sup>2</sup>	49.456,68 eur	0	15,53
4	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/60	1774290	22.9.2022	2.501,00 m <sup>2</sup>	12.478,90 eur	0	4,99
5	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	664/2	1710906	27.5.2022	3.189,00 m <sup>2</sup>	86.065,38 eur	0	26,99
6	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/141	2045804	3.2.2023	3.185,00 m <sup>2</sup>	49.456,68 eur	0	15,53

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE(kontrola)

R.br.	kčbr.	ID ZKC	Datum transakcije	JC (€/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan vrenovanja	Bazni indeks na dan skl. ugovora	Korekcijski faktor	Međuvremensko izjednačenje cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	395/87	1556945	4Q2021	20,04	189,95	124,37	1,53	30,61
2	395/136	1895718	2Q2023	10,00		165,78	1,15	11,46
3	395/141	2045804	1Q2023	15,53		154,22	1,23	19,13
4	395/60	1774290	3Q2022	4,99		139,65	1,36	6,79
5	664/2	1710906	2Q2022	26,99		140,80	1,35	36,41
6	395/141	2045804	1Q2023	15,53		154,22	1,23	19,13
								20,59

\*\*isključuje se obzirom da nakon korekcije baznim indeksom cijena statistički odstupa od ostalih nekretnina - članak 4 Pravilnika

ELIMINACIJA TRANSAKCIJA

\*\* isključene radi odstupanja vrijednosti, položajnih obilježja

poredbene nekretnine odstupaju po Pravilniku,

- 1 poredbena nekretnina ..... visoka vrijednost, cijena za analitiku, <>30% prosječno promatrane
- 5 poredbena nekretnina ..... najviša vrijednost, cijena za analitiku, <>30%, manja razlika u obilježjima
- 6 poredbena nekretnina ..... slična vrijednost, druga obilježja, za analitiku, <>30% prosječno promatrane

Za daljnju statističku obradu su odabrane tri nekretnine, karakteristika približnih promatranj - procjenjivanoj nekretnini po navedenim obilježjima.

### ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE

R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	BROJ ETAŽA	Datum kupoprodaje	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€)	JC (€/m <sup>2</sup> )
2	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/136	PR	28.4.2023	2.957,00 m <sup>2</sup>	29.570,00 eur	10,00
3	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/141	PR	3.2.2023	3.185,00 m <sup>2</sup>	49.456,68 eur	15,53
4	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	395/60	PR	22.9.2022	2.501,00 m <sup>2</sup>	12.478,90 eur	4,99

Lokacije promatranih nekretnina:

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

### PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA



**Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se**

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,

- zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te

- različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,

- potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno

- kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)

Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Vukovar	Vukovar	Vukovar	Vukovar
Lokacija	VGZ	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	VUKOVAR - PROIZVODNO 1
Nekretnina	građ. Zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	provedeni ugovori	provedeni ugovori	provedeni ugovori
Datum transakcije	3Q2025	2Q2023	1Q2023	3Q2022
Površina (m <sup>2</sup> ) (GZ)	3.330 0	2.957,00 m <sup>2</sup>	3.185,00 m <sup>2</sup>	2.501,00 m <sup>2</sup>
Površina (m <sup>2</sup> ) (NKP)	-	0	0	0
Cijena (€)	-	29.570,00 eur	49.456,68 eur	12.478,90 eur
Cijena po m <sup>2</sup>	-	10,00	15,53	4,99
<b>međuvremensko - privremeno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe</b>				
Protok vremena	3Q2025	2Q2023	1Q2023	3Q2022
ICSN	189,95	165,78	154,22	139,65
Vremensko usklađenje	-	14,6%	23,2%	36,0%
Korigirana vrijednost po/m <sup>2</sup>	-	11,46	19,14	6,79



interkvalitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe(trenutno nisu propisani; k - 1,0)							
OPIS	CJENOVNI BLOK - PROIZVODNO - 1						
	koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>						

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	mala	1,00	srednja	1,00	normal	1,00	srednja	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	nepravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	nepravilan	1,00
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00	u naselju	1,00
	Konfig. terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	Komunalna infra. (-0,2-0,2)	dostupna	1,00	dostupna	1,00	dostupna	1,00	posjeduje	1,00
	orijentacija (-0,1-0,1)	-	1,00	-	1,00	-	1,00	-	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00	nepoznato	1,00
	buka (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

Izračunski koeficijenti po povoljnosti karakteristika zemljišta i različitih mjera korištena - poredbenih nekretnina.

K <sub>p</sub>	1,00	1,00	1,00	1,00
Koef. korekcije (po kis)	1,00	1,00	1,00	1,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (K <sub>p</sub> ) - 1							
OPIS	CJENOVNI BLOK - PROIZVODNO - 1						
	koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>						

KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,0	1,0	11,46	1,0	19,14	1,0	6,79
MJERA KORIŠTENJA	M	3,0		2,6		3,0		1,2
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	1,8	1,1	1,7	1,0	1,8	1,7	1,1
kis = (200 m <sup>2</sup> + PGZe x 0,25) / PGZe	(k - O) K/PNn	0,3	1,15	#VALUE!	1,00	###	2,50	###
	prilagodba €/m <sup>2</sup>			13,23		19,14		16,98
ARONDIRANA POVRŠINA	MODEL "C"	1,00	ista	1,00	ista	1,00	ista	1,00
	prilagodba		1,00	13,23	1,00	19,14	1,00	16,98
PRILAGODBA - I	€/m <sup>2</sup>			13,23		19,14		16,98

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

**A/** Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAME  $KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$

**B/** Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

(koeficijent linearne raspodjele)  $kf = PN(ki)/UN(ki)$

**C/** Nadzemna iskoristivost čestice je određena izrazom:  $kis = (200 m^2 + PGZe \times 0,25) / PGZe$

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski i interkvalitativno	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	0	€/m <sup>2</sup>	poj. odstup. <30%	(apsolutno)	(apsolutno)
1	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	13,23	20%	3,22	10,37
2	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	19,14	16%	2,69	7,24
3	VUKOVAR - PROIZVODNO 1	16,98	3%	0,53	0,28
PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA		16,45	ZADOVOLJAVA <30% (Pravilo 2-sigma, Pojedinačno)		
STANDARDNA DEVIJACIJA		2,44			
DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA		4,88			
PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUTANJE		2,15			

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeck	Odstupanje		K <sub>p</sub> x F <sub>k</sub>	Usklađena vrijednost
€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%		€/m <sup>2</sup>
16,45	2,45	15%	1,00	16,45

Privremeno izjednačena cijena	JC/m <sup>2</sup> (zemljišta)	3.330	€/m <sup>2</sup>	16,45
-------------------------------	-------------------------------	-------	------------------	-------

Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.

Za potrebe umanjena koriste se tehnički pravilnici o održavanju i izgradnji pojedinih vrsta vodova (infrastrukture), odnosno njihovo "zauzeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjena (vrijednost okrnjenosti).

Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)				
Opis	Procjenjivana nekretnina	Veličina u prometu	KONTROLA	
Lokacija	VGZ	3.330 (m <sup>2</sup> )	3.330	0 (m <sup>2</sup> )
koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>				
Privremeno izjednačenje	€/m <sup>2</sup>	16,45		
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA			prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)	
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	koeficijent utjecaja	VELIČINA (m <sup>2</sup> )	vrijednost okrnjenosti	
nema utjecaj	0,00	0,00	0,00	
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	koeficijent utjecaja	VELIČINA (m <sup>2</sup> )	vrijednost okrnjenosti	
nema utjecaj	0,00	0,00	0,00	
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI				
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja	UKUPNA VRIJEDNOST		€/m <sup>2</sup>	0,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST	3.330	m <sup>2</sup>	16,45	54.778,50
<b>Konačno izjednačena cijena</b>			€/m <sup>2</sup>	<b>16,45</b>
ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "K"	3.330	×	16,45	54.778,50 €
<b>UKUPNO ZEMLJIŠTE</b>	<b>3.330</b>		<b>16,45</b>	<b>54.778,50 €</b>

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Zemljište je neodržavano, zaraslo u korov, obraslo drvnom masom, za dovođenje u funkcionalno stanje - čišćenje i zbrinjavanje zelene mase, procijenjuje se iskustvenim pokazateljima uređenja zapuštenih javnih površina trošak cca 1,0 - 2,0€/m<sup>2</sup>, te se procijenjena vrijednost korigira - umanjuje za predviđeni/pocijenjeni iznos.

#### UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - (ZEMLJIŠTE NAMJENA "I") :

ZEMLJIŠTE -(GZ)	0	×	16,4500	0,00 €
ZEMLJIŠTE - (GZ) (infrastruktura, parking, ora i sl.)	100% 3.330	×	16,4500	54.778,50 €
UREĐENJE PARCELE (čišćenje od krova i drveća)	100% 3.330	×	0,0000	0,00 €
<b>UKUPNO ZEMLJIŠTE</b>	<b>3.330</b>		<b>16,45</b>	<b>54.778,50 €</b>

#### kontrola

ili po jedinici mjere €/m<sup>2</sup>

GZe = 3.330 m<sup>2</sup>

TVz / GZe = 16,45 €/m<sup>2</sup>

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaborata.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnosti.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i planiranoj/mogućoj izgradnji

*Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa razvijanjem dodatnih - sadržaja.*

*Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijma nekretnine, smatram istu -*

***utrživu u određenom vremenu.***

*Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (gospodarska zona)  
na adresi: HR – 32000 Vukovar, Gospodarska zona Vukovar 15  
naručitelja STEČAJNI UPRAVITELJ Šatvar Karlo dipl.iur  
OIB: 54882624925

utvrđuje se vrijednost:

**SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

54.778,50 €

(Zaokruživanje po VPP)

**54.800,00 €**

Udio u vrijednosti - građevina iznosi:

0,00 €

Udio u vrijednosti - zemljište iznosi:

54.778,50 €

Vrijednost za slučaj potrebe osiguranja(zaokruženo):

0,00 €

ili po jedinici mjere €/m<sup>2</sup>

GZg = 3,330 m<sup>2</sup>

TVz / Pz = 16,45 €/m<sup>2</sup>

Osijek, 30.05. 2025.god

ELABORAT IZRADIO

**ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

**Broj: 514/UPI710032401516/7**



### Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu

Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

### - Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

**ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo



- .- fotografije
- .- izvadak iz zemljišnih knjiga
- .- posjedovni list
- .- DKP
- !- ostali prilozi

FOTOGRAFIJE



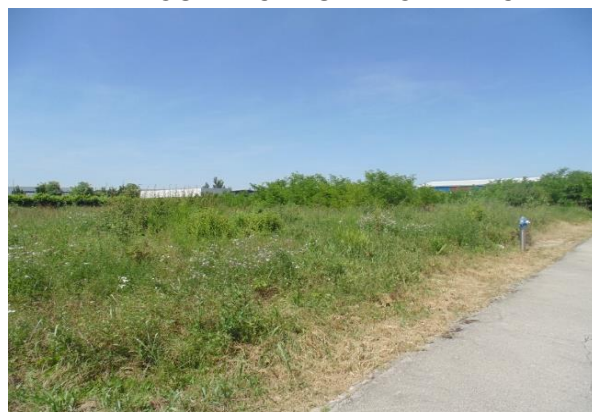
POGLED SA RASKRIŽJA



TRAFOSTANICA - SP PROMETNICA



SA SPOREDNE PROMETNICE



ORTO FOTO



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VUKOVAR  
Stanje na dan: 31.05.2025. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334316, VUKOVAR

Broj ZK uložka: 12003

Broj zadnjeg dnevnika: Z-906/2025  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

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

## 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 približe navedene u točki I. na listu 1 i 2 Rješenja o osiguranju broj: Ovr-836/2024-2 koje se pohranjuje u ovisodnu zbirku isprava i koje čini sastavni dio ovoga Rješenja i glavne knjige, uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena, za korist: MICK D. O. O., OIB: 04021334723, KUKULJANOVO 447, 51227 KUKULJANOVO	0,00 EUR	
4.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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	
5.			
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 31.05.2025.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.05.2025. 20:17

**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**

Zgr	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			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>3330</b>			

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

