

KOMBINIRANI VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

(Zajednički i usklađeni elaborat: Poljoprivredni vještak + Građevinski vještak)

PREDMET PROCJENE: Građevinska zemljišta, obiteljska kuća, poljoprivredna zemljišta i trajni nasadi (voćnjaci)

LOKACIJA NEKRETNINA: Katastarska općina Lovas (K.O. Lovas)

NARUČITELJ PROCJENE: DONATELA j.d.o.o. u stečaju

OIB NARUČITELJA: 53741957451

ADRESA NARUČITELJA: Dr. Franje Tuđmana 30, 32000 Vukovar, Republika Hrvatska

SVRHA IZVJEŠĆA: Utvrđivanje ukupne likvidacijske/tržišne vrijednosti imovine stečajnog dužnika radi formiranja stečajne mase i unovčenja nekretnina u stečajnom postupku

1. UVOD I PRAVNI OKVIR

Ovo kombinirano vještačko izvješće izrađeno je na temelju odredbi Stečajnog zakona i važećih pravilnika o sudskom vještačenju i procjeni vrijednosti nekretnina. S obzirom na to da imovina stečajnog dužnika **DONATELA j.d.o.o. u stečaju** obuhvaća složenu strukturu – građevinsku infrastrukturu (obiteljsku kuću i građevinska zemljišta) te poljoprivredne proizvodne kapacitete (zemljišta pod voćnjacima), angažirana su dva stručna vještaka radi davanja cjelovitog, objektivnog i zakonitog nalaza.

Nekretnine se nalaze na području K.O. Lovas.

2. METODOLOGIJA PROCJENE VRIJEDNOSTI

2.1. Metodologija za građevinski dio (Vještak: Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.)

Građevinski vještak primijenio je kombinaciju **Poredbene metode** (analiza tržišta i ostvarenih cijena za građevinska zemljišta na području K.O. Lovas) i **Troškovne metode s umanjnjenjem za amortizaciju** za postojeće objekte (obiteljska kuća). Vrijednost objekta utvrđena je na temelju građevinske bruto površine, stupnja dovršenosti, tehničkog stanja te starosti i očuvanosti elemenata konstrukcije.

- **Dan kakvoće i vrednovanja:** 10.07.2026.

2.2. Metodologija za poljoprivredni dio (Vještica: Ružica Zucić, dipl. ing.)

Poljoprivredni vještak primijenio je **Poredbenu metodu** za utvrđivanje osnovne vrijednosti poljoprivrednog tla te **Prinosnu metodu (kapitalizaciju dobiti)** za evaluaciju trajnih nasada (voćnjaka) na temelju biološkog potencijala, starosti i faze rodности stabala.

Zbog zapuštenosti ili starosti određenih dijelova nasada, primijenjeno je opravdano ekonomsko umanjnjenje za troškove privođenja zemljišta ponovnoj primarnoj kulturi.

- **Dan kakvoće i vrednovanja:** 26.06.2026.

3. POLJOPRIVREDNI DIO – DETALJAN NALAZ I REKAPITULACIJA

(Izradila: Ružica Zucić, dipl. ing., Stalni sudski vještak za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta, Vinkovci)

Predmet poljoprivredne procjene su nekretnine ukupne površine **26.599 m²**. Osnovna tržišna cijena čistog poljoprivrednog zemljišta na ovoj mikrolokaciji definirana je u iznosu od **1,37 €/m²**.

3.1. Tablični pregled i izračun po skupinama čestica

1. **Skupina 1 (k.č.br. 34, 37, 35, 36):** Ukupna površina iznosi 6.905 m². Na ovim česticama nalazi se funkcionalan voćnjak u rodu čija je biološka vrijednost procijenjena na 5.844,00 €. Ukupna vrijednost ove skupine iznosi **15.303,85 €**.
2. **Skupina 2 (k.č.br. 1784/2, 1786/1, 1785):** Ukupna površina iznosi 10.796 m². Vrijednost samog zemljišta po osnovnoj tarifi iznosi **14.790,52 €**.
3. **Skupina 3 (k.č.br. 302, 303):** Ukupna površina iznosi 8.898 m². Vrijednost samog zemljišta po osnovnoj tarifi iznosi **12.190,26 €**.

3.2. Specifična tržišna prilagodba (Korekcija za krčenje)

Za nekretnine iz 2. i 3. skupine (ukupne početne vrijednosti 26.980,78 €) utvrđeno je da se na njima nalaze stara i nerodna stabla. Sukladno pravilima struke, primijenjeno je **umanjenje od 10%** na ime troškova krčenja i ponovnog privođenja zemljišta kulturi, što iznosi točno **2.698,08 €**.

4. GRAĐEVINSKI DIO – DETALJAN NALAZ I REKAPITULACIJA

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

Predmet građevinske procjene (Elaborat br. 15-05 2026MS) su građevinska zemljišta i obiteljska kuća smješteni unutar građevinske zone naselja u K.O. Lovas.

4.1. Tablični pregled tržišne vrijednosti građevinskih čestica

R. br.	Katastarska općina	Broj katastarske čestice (k.č.)	Broj ZK uloška	Opis i namjena nekretnine u naravi	Tržišna vrijednost (€)
1.	LOVAS	1670	3300	Građevinsko zemljište	4.510,00
2.	LOVAS	1624	3721	Građevinsko zemljište s obiteljskom kućom	27.300,00
3.	LOVAS	1467	3231	Građevinsko zemljište	4.970,00
G	UKUPNO			Građevinska vrijednost cjeline	36.780,00 €

5. SINTEZA I ZAKLJUČNO MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Usklađivanjem nalaza poljoprivredne i građevinske struke, vještaci su analizirali nekretnine kao ukupnu cjelinu. Građevinski objekti (obiteljska kuća i zemljište) funkcionalno podržavaju poljoprivrednu proizvodnju na česticama s trajnim nasadima, što povećava ukupnu likvidnost imovine na tržištu. Uzimajući u obzir sve tehničke, ekonomske, lokacijske i biološke čimbenike, ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina stečajnog dužnika na dane vrednovanja iznosi:

- Tržišna vrijednost poljoprivrednog segmenta (P): 39.586,55 €
- Tržišna vrijednost građevinskog segmenta (G): 36.780,00 €

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

(P + G):

76.366,55 €

(slovima: sedamdesetšeststisućatristošeždesetšest eura i pedesetpet centi)

Stalni sudski vještak za poljoprivredu:

Ružica Zucić, dipl. ing.



Stalni sudski vještak za građevinarstvo:

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

