

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
K.Č.BR 1670, 1624, 1467 k .o. LOVAS

Broj elaborata: 15-05 2026MS
Predmet procjene: Građevinska zemljišta i obiteljska kuća
Lokacija nekretnine: K.č.br. 1670, 1624, 1467 k.o. LOVAS
Naručitelj procjene: DONATELA j.d.o.o. u stečaju , OIB: 53741957451,
Dr. Franje Tuđmana 30, 32000 Vukovar, Hrvatska
Svrha: Procjene nekretnina za potrebe stečaja
Dan očevida: 10.07.2026.
Dan kakvoće: 10.07.2026.
Dan vrednovanja: 10.07.2026.

TABLICA: Izračun tržišne vrijednosti nekretnina

K.O.	K.Č. broj	Z.K.ul. broj	Tržišna vrijednost nekretnine (€)
LOVAS	1670	3300	4.510,00
LOVAS	1624	3721	27.300,00
LOVAS	1467	3231	4.970,00

Izradio:

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

U Vinkovcima, 13. srpnja 2026. godine

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	6
4. POREZNI ASPEKT	6
5. ZADATAK	6
6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA	7
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	15
8. ZAKLJUČAK	26
9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI I NAPOMENA	26
10. FOTO DOKUMENTACIJA	27
11. POSJEDOVNI LIST	31
12. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	35
13. POZICIJA U PROSTORNOM PLANU	38

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



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

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

Zagreb, 23. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Maria Stjepanovića, magistra inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Frana Kršinića 20, OIB: 62268045729, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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



6N87liBvgEqFXclYgwcQ7w

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Mario Stjepanović, Vinkovci, Frana Kršinića 20
2. Pismohrana-ovdje



6N87liBvgEqFXclYgwCQ7w

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

ZAKONI

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

UREDBE

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

PRAVILNICI

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

POSEBNI PROPISI JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE

- PPUO Lovas «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 2/07
- I. Ciljane izmjene i dopune PPUO Lovas «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 9/12
- II. Izmjene i dopune PPUO Lovas «Službeni vjesnik» Vuk.-srij. županije br. 10/14

3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

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

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

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

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

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

4. POREZNI ASPEKT

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

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

5. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina na k.č.br. 1670, 1624, 1467 k.o. LOVAS u Lovasu.

Na dan 10.07.2026 godine u 12:00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetne nekretnine za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.

Svrha izrade procjembenog elaborata je za potrebe stečajnog postupka.

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

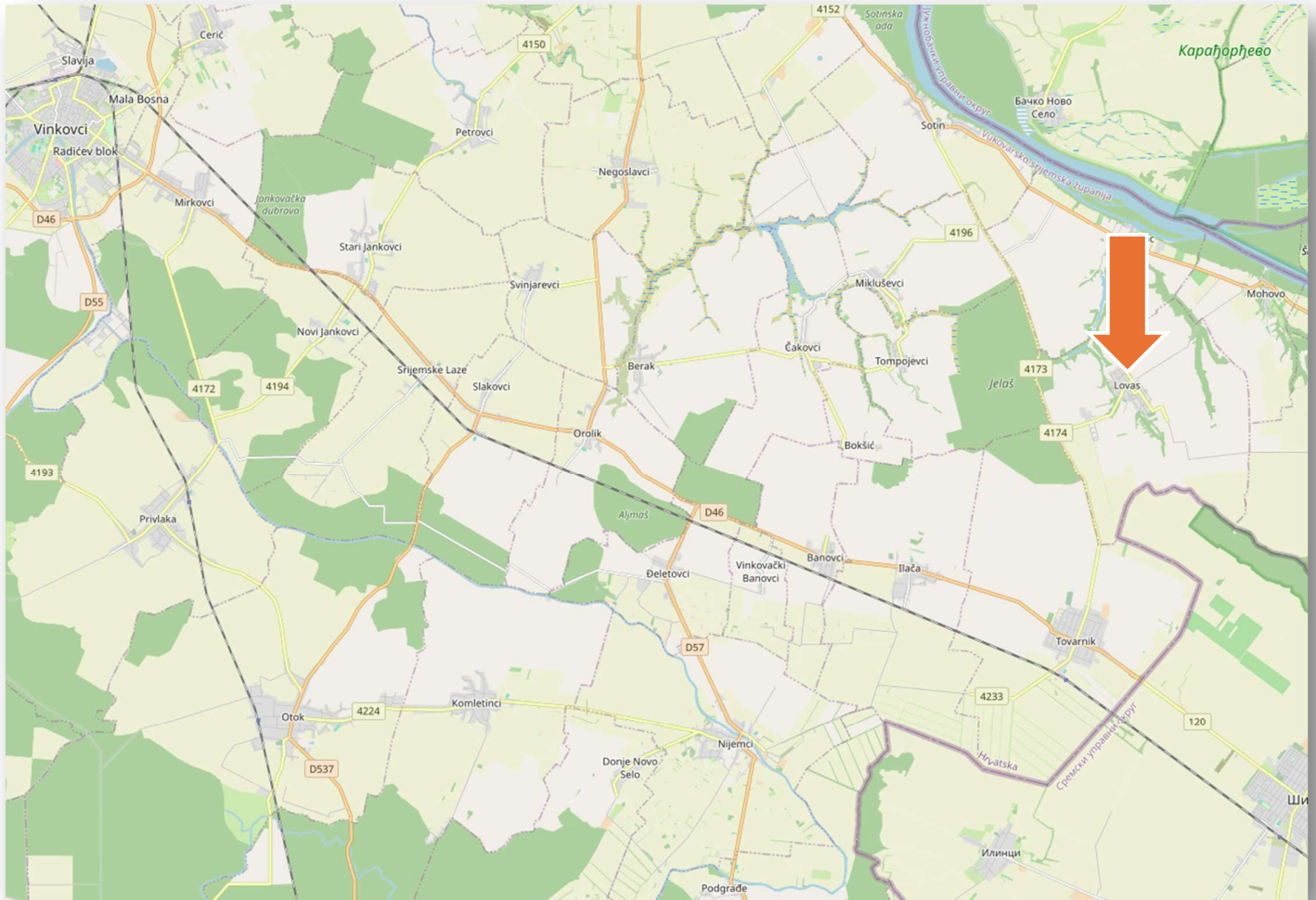
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

6. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA

MAKROLOKACIJA



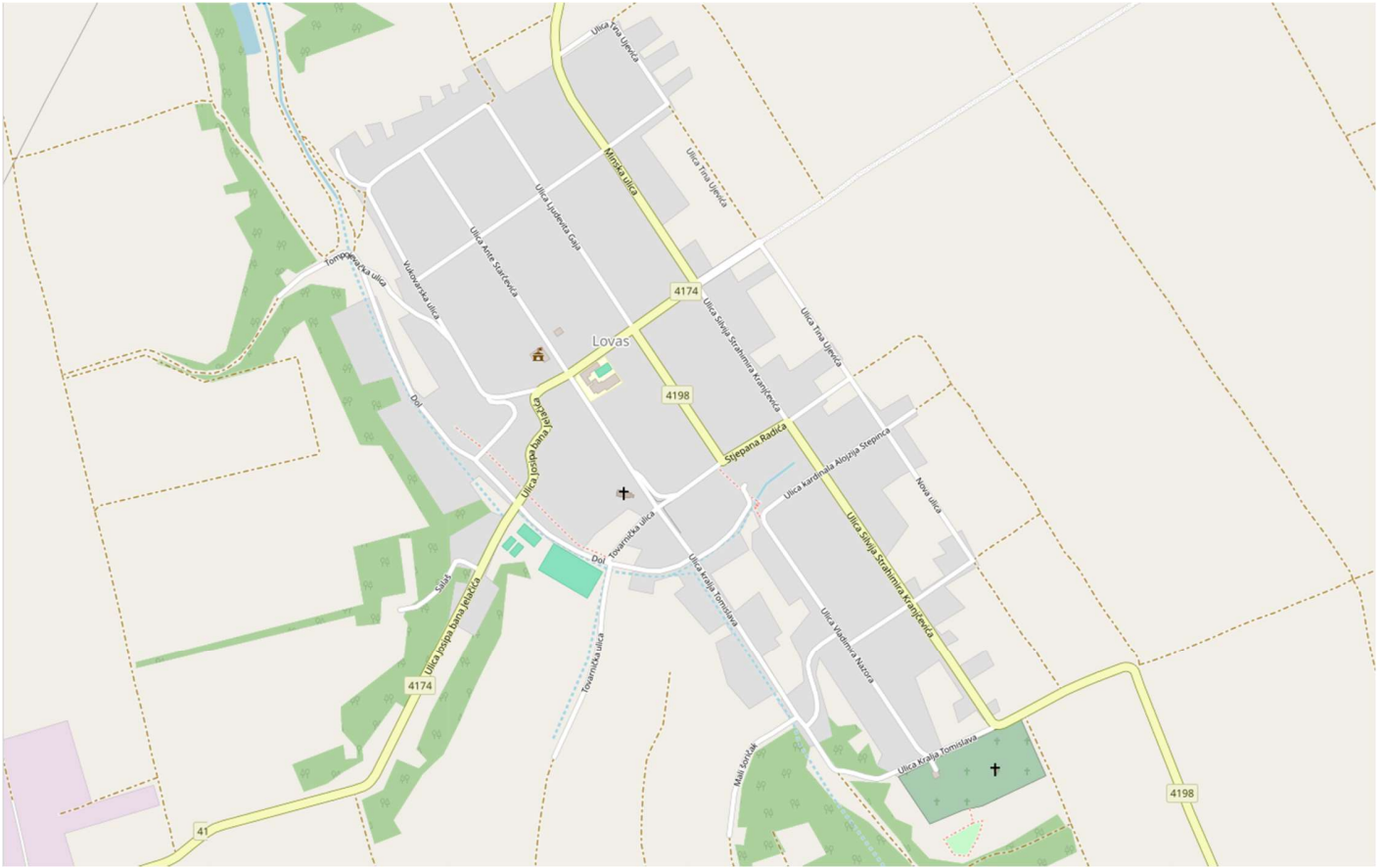
Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

MIKROLOKACIJA



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

POLOŽAJ - OSS sustav

- k. č. br. : 1467



- k. č. br. : 1624



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

- k. č. br. : 1670



IDENTIFIKACIJA

K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m ²)	Broj ZK. uložka
LOVAS	1670	919,00	3300
LOVAS	1624	756,00	3721
LOVAS	1467	1.012,00	3231

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetne nekretnosti se nalaze u općini Lovas (VSŽ) u naselju Lovas.
Predmetne nekretnosti su građevinska zemljišta, obiteljska kuća, pomoćne zgrade sve u k.o. Lovas.
Sve čestice su neposredno vezane uz put.

STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE

Zemljišno knjižno i katastarsko stanje je usklađeno.
Nekretnosti imaju teret.
Na k.č.br. 1624 se nalazi obiteljska kuća i pomoćne zgrade. Vlasnik nema uporabnu dozvolu.
Obiteljska kuća je građena 2005. godine (obnova RH) i za nju je moguće ishodovati uporabnu dozvolu.

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST

Namjena: Građevinsko zemljište

Koeficijent iskoristivosti(Ki): 2,25

Pristup: Osiguran

Ocjena položaja lokacije: Dobra lokacija – nalazi se u malom naselju dobre prometne povezanosti.

Kategorija zemljišta: 1. kategorija

Buka: Nema značajnog utjecaja

Zagađenje: Nema značajnog utjecaja

Infrastruktura: Da

Oblik čestice: Pravilan

Opće stanje: Dobro

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

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

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

GEOMETRIJSKI PODACI ZA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

Građevina	Etaža	Neto površina (m²)	Bruto površina (m²)
Stambena zgrada	Prizemlje	53,06	61,57



IZRAČUN VOLUMENA

Stambena zgrada- obiteljska kuća

$$61,57 \times (4,3+7,17)/2 = 353,10 \text{ m}^3$$

NAPOMENA:

Na predmetnoj katastarskoj čestici izgrađeno je više pomoćnih građevina koje su, prema zatečenom stanju utvrđenom tijekom očevida, u izrazito ruševnom i dotrajalom stanju. Građevine pokazuju značajna konstruktivna oštećenja, djelomično su urušene te zbog dugotrajnog neodržavanja i visokog stupnja fizičke istrošenosti više ne ispunjavaju svoju izvornu funkciju. Njihovo tehničko stanje zahtijevalo bi potpunu rekonstrukciju ili uklanjanje, pri čemu troškovi sanacije premašuju potencijalni doprinos njihovoj tržišnoj vrijednosti.

Sukladno navedenom, procijenjeno je da pomoćne građevine nemaju značajniju tržišnu vrijednost te se njihova vrijednost smatra zanemarivom. Iz tog razloga nisu predmet pojedinačne procjene niti su uključene u izračun tržišne vrijednosti nekretnine u ovom procjembenom elaboratu.

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

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

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

TEHNIČKI OPIS – OBITELJSKA KUĆA NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

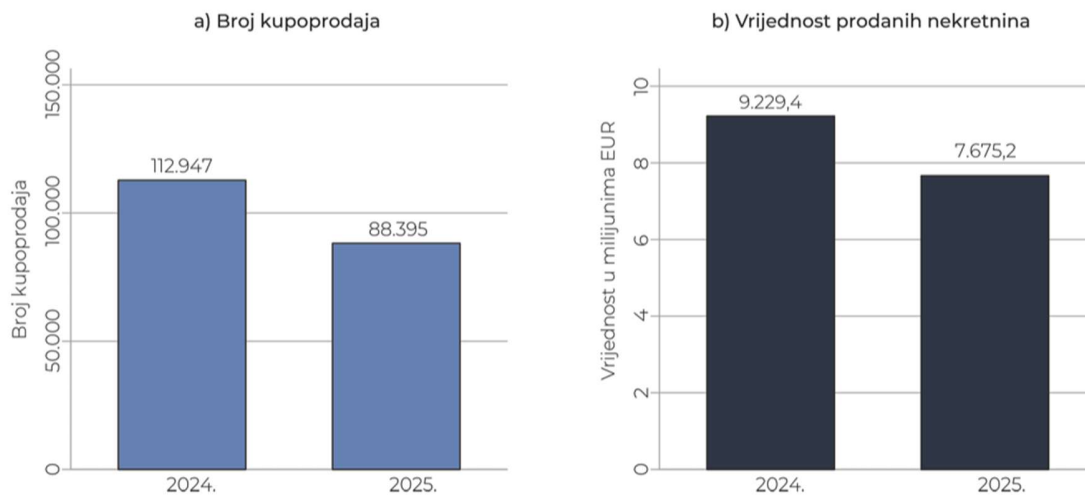
Namjena:	Stambena
Godina izgradnje:	2005
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	Prizemlje
Prostorije:	5
Temelj i podna ploča:	Betonski
Zidna konstrukcija:	Opeka
Krovna konstrukcija:	Drvena
Pokrov:	Glineni crijep
Oluci:	Da
Stolarija:	Drvena
Obloga zidova:	Obojani
Obloga stropova:	Obojana
Obloga podova:	Keramičke pločice, laminat
Fasada:	-
Instalacije:	Da
Sanitarije:	Da
Ventilacija:	Prirodna
Grijanje:	Na plinske peći
Parkiranje:	Ima
Okoliš:	Uređen
Opći dojam:	Dobar
Energetski certifikat:	Ne
Klima uređaj:	Da
Panik rasvjeta:	Ne
Hidrantska pp mreža:	Ne
Videonadzor i alarm:	Ne

7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

KUPOPRODAJA

Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja pad od 21,7 posto. Usporedbe radi, i u 2024. godini ostvaren je međugodišnji pad, ali od 9,7 posto, dok je u 2023. godini zabilježen rast broja kupoprodaja od skromnih 0,2 posto. U 2022. ostvaren je međugodišnji pad od 12,9 posto. Kao i prethodne dvije godine i 2025. se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta (22.569 odnosno 25,5 posto ukupnog broja kupoprodaja). Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 20.293 (23 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.711 (20 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 10.097, što je činilo 11,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2025. godine.

Slika 2.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima EUR u 2024. i 2025. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s 2024., rast broja kupoprodaja 2025. godine zabilježen je jedino kod poslovnog prostora, i to za 7 posto. Istovremeno, najsnažniji međugodišnji pad broja kupoprodaja u 2025. godini zabilježen je kod spremišta (-46,9 posto), ostalih nekretnina (-45,2 posto), skladišta (-42,1 posto), stambenih zgrade - kuća za povremeni boravak (-39,5 posto), poslovnih zgrada (-36,7 posto). Kupoprodaje stanova/apartmana u 2025. godini bilježe međugodišnji pad od 17,3 posto, obiteljskih kuća od 17,7 posto, građevinskih zemljišta od 22,3 posto, dok poljoprivredna zemljišta bilježe pad od 23,6 posto.

(Izvadak iz Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025. g
Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i EIZ)

METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima a nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

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

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

ODABIR METODE ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA VRSTI NEKRETNINE

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

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

TROŠKOVNA METODA (**odabrana metoda za procjenu tržišne vrijednosti građevinskih objekata**) 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.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

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

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

IZVJEŠĆU O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE VUKOVARSKO – SRIJEMSKA ŽUPANIJE

INDEKSNI NIZOVI – VUKOVARSKO - SRIJEMSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>	-	-	102,18	111,79	108,95	100	108,52	112,88	110,26	115,94	131,88
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	-	-	85,07	86,57	94,03	100	110,45	135,82	146,27	159,70	147,76
<i>Stanovi/apartmani</i>	-	-	83,38	94,62	94,8	100	113,31	124,22	145,90	146,41	179,20
<i>Poslovni prostori zakup</i>	-	-	-	-	144,17	100	105,65	143,46	173,49	179,15	169,96

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
SLUŽBA ZA PROSTORNO PLANIRANJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO STJEPANOVIĆ (62268045729)

ID Izvotka: 76741

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	VJEROVL BOŠNJACI	, VRBANJA	, BOŠNJACI
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2547/23	942/10	2523/5
6	K.O.	BOŠNJACI	STROŠINCI	BOŠNJACI
7	POVRŠINA IZ ZAKUP. (m²)	203	248	300
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	203	248	300
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	2547/23	942/10	2523/5
11	K.O.	BOŠNJACI	STROŠINCI	BOŠNJACI
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,1;	2,28;
		Kin max	1,8;	1,95;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	4,93	4,03	3,32
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.01.2023	18.05.2023	07.11.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BOŠNJACI - GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA 1	STROŠINCI - GRADEVINSKO	BOŠNJACI - GRADEVINSKA PODRUČJA NASELJA 1
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kategorija zemljišta	Vrsta nekretnine	Namjena	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Vrsta ugovora
1.	BOŠNJACI	2547/23	203,00	4,93	03.01.2023.	1.KATEGORIJA	GZ	GP IZGRAĐENO	2,28	KP
2.	STROŠINCI	942/10	248,00	4,03	18.05.2023.	1.KATEGORIJA	GZ	GP IZGRAĐENO	2,10	KP
3.	BOŠNJACI	2523/5	300,00	3,32	07.11.2022.	1.KATEGORIJA	GZ	GP IZGRAĐENO	2,28	KP

Iz razloga što u općini Lovas nema dovoljan broj kupoprodajnih cijena koristiti ćemo kupoprodajne cijene iz sličnih općina na području VSŽ.
 Niti jedna nekretnina zbog svojih obilježja bitno ne odstupa od predmeta procjene te će se sve koristiti za daljnju analizu.
 Koristiti će se sve poredbene nekretnine dobivene od Vukovarsko-srijemske županije - Služba za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša.
 KLASA: 364-01/26-02/90 URBROJ: 2196-14-02-26-3 VUKOVAR

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE (prilagodba tržištu)

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1.	BOŠNJACI	2547/23	203,00	4,93	03.01.2023.	110,26	131,88	1,20	5,90
2.	STROŠINCI	942/10	248,00	4,03	18.05.2023.	110,26	131,88	1,20	4,82
3.	BOŠNJACI	2523/5	300,00	3,32	07.11.2022.	112,88	131,88	1,17	3,88

Izvor:
 Vukovarsko-srijemska županija
 IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE VUKOVARSKO – SRIJEMSKJE ŽUPANIJE

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

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Površina katastarske čestice (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine	Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje (prilog br.11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeaka (%)
1.	BOŠNJACI	2547/23	203,00	5,90	2,28	2,25	0,99	5,85	19,14%
2.	STROŠINCI	942/10	248,00	4,82	2,10	2,25	1,04	5,02	2,24%
3.	BOŠNJACI	2523/5	300,00	3,88	2,28	2,25	0,99	3,85	-21,58%
Prosjeak (€/m ²) :								4,91	

Uspoređujući cijene po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice niti jedna poredbena nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od ± 30 %. Nekretnine pod rednim brojem 1, 2, 3 će se koristiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	K.O.	K.Č.	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeaka (%)
1.	BOŠNJACI	2547/23	03.01.2023.	4,93	5,90	5,85	19,14%
2.	STROŠINCI	942/10	18.05.2023.	4,03	4,82	5,02	2,24%
3.	BOŠNJACI	2523/5	07.11.2022.	3,32	3,88	3,85	-21,58%
Prosjeak (€/m ²) :						4,91	

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta po m², utvrđuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena korigirane indexnim nizovima i interkvalitativnim usporedbama.

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

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjuje se slijedeće:

K.O.	K.Č. broj	Z.K.ul. broj	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta (€)
LOVAS	1670	3300	919,00	4,91	4.512,29
LOVAS	1624	3721	756,00	4,91	3.726,69
LOVAS	1467	3231	1.012,00	4,91	4.968,92

Napomena:

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta ne sadrži PDV.

U tržišnu vrijednost navedene nekretnine nije uračunat porez na promet nekretninama.

IZRAČUN JEDINIČNE CIJENE IZGRADNJE EKVIVALENTNE ZGRADE (Jc) NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

Jedinična cijena građenja za 1m² ekvivalentnog objekta je dobivena iz tablice : Pokazatelji troškova građenja - 2024 izdano od HKa.

Izračun (Jc):

Broj tablice	Vrsta zgrada	Cijena	Umanjenje	Jedinična cijena građenja
2.	Obiteljske kuće	1.029,00 €/m ²	0 %	1.029,00 €/m ²

Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina

Klasa: 025-03/25-01/07
Urbroj: 251-505-01-25-3
U Zagrebu, 22. srpnja 2025. g.



Vrsta zgrada			1.		2.		3.		4.		5.		6.	
			Poslovne zgrade		Obiteljske kuće - jednostavni standard		Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		Višestambene zgrade - srednji standard		Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija														
310 Građevna jama			2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
320 Temeljenje			10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,3	8,1	6,5	13,7	7,1
330 Vanjski zidovi			33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3
340 Unutarnji zidovi			18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,4
350 Stropovi			17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,6	14,2	14,7
360 Krovovi			11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9
380 Građevinske ugradnje			1,3	1,0	-	-	0,5	0,5	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7
390 Ostale građevinske konstrukcije			5,0	3,7	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
Ukupno			100,0	75,0	100,0	82,5	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1
400 Instalacije														
410 Odvodnja, vodovod, plin			12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7
420 Grijanje			22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4
430 Instalacije za obradu zraka			10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,8	5,5	2,8
440 Jaka struja			32,6	8,0	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,9
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije			13,1	3,3	3,4	0,6	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	1,3
460 Transportni uređaji			2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8
470 Posebna postrojenja za korištenje			1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480 Automatika zgrade			3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490 Ostale instalacije			0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
Ukupno			100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	14,7	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	21,9
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.	€	€		€		€		€		€		€	
		od	1.853		1.029		1.018		1.341		1.346		1.290	
		srednji	2.199		1.134		1.115		1.552		1.501		1.551	
		do	2.545		1.378		1.875		1.827		1.723		1.868	

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBITELJSKE KUĆE NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

Izračun sadašnje građevinske vrijednosti objekta:

Obiteljska kuća

BRP = 61,57 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 1029,00 €/m²

Nova građevinska vrijednost (NGV) = 61,57 x 1029,00 = 63.355,53 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene	2026	god.
Godina izgradnje	2005	god.
Godina uređenja	0	god.
Starost zgrade (G)	21	god.
Održivi vijek korištenja (OVK- Prilog 9. Pravilnika)	80	god.
Odbitak OVK (Prilog 10. Pravilnika)	0% x OVK	god.
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK')	60	god.
Preostali vijek korištenja (OVK'-G)	39	god.
Odabrani faktor FK (Prilog 10. Pravilnika)	Odabrano =	4
Relativna starost (G/OVK')	35,00	%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	34,00% 60	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK'-OOVK)	60 20,4	god.
Linearni otpis (OVK' – OOVK)/OVK'	66,00%	€
Preostala vrijednost	0,66	€

SGV objekta iznosi : 21.540,88 €

FK MATRICA – OBITELJSKA KUĆA NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C	odabrani FK:
Odabir	4	3	2	4

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

1	Priključak struje	1.000,00	€
2	Priključak vode	1.000,00	€
3	Priključak plina	1.000,00	€
Priključci ukupno:		3.000,00	€

PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

BV (Bruto volumen)	353,10	m ³
KD (Komunalni doprinos)	0,13	€/m ³
Izračun: NEMA UPORABNU DOZVOLU – NEMA IZRAČUNA	0,00	€

REKAPITULACIJA PROCJENE SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

1	Građevinsko zemljište	3.726,69	€
2	Obiteljska kuća	21.540,88	€
3	Priključci	3.000,00	€
4	Komunalni doprinos	0,00	€
5	Trošak ishođenja uporabne dozvole	-1.000,00	€
SGV ukupno:		27.267,57	€

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA k.č.br. 1624 k.o. LOVAS

Tržišna vrijednost nekretnine: $TV = SGV \times Kpt$
 $27.267,57 \times 1,00 = 27.267,57$

Zaokružena tržišna vrijednost prema preporuci Visokog procjeniteljskog povjerenstva:

TV nekretnine k.č.br. 1624 k.o. Lovas = 27.300,00 €

8. ZAKLJUČAK

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

9. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI I NAPOMENA

Opći uvjeti:

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

Ograničavajući uvjeti

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

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

Napomena:

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

Primijenjena je uputa o načinu zaokruživanja vrijednosti Visokog procjeniteljskog povjerenstva.

K.O.	K.Č. broj	Z.K.ul. broj	Tržišna vrijednost nekretnosti (€)
LOVAS	1670	3300	4.510,00
LOVAS	1624	3721	27.300,00
LOVAS	1467	3231	4.970,00

Izradio:

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

U Vinkovcima 13. srpnja 2026. godine

10. FOTO DOKUMENTACIJA

k. č. br. : 1624



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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



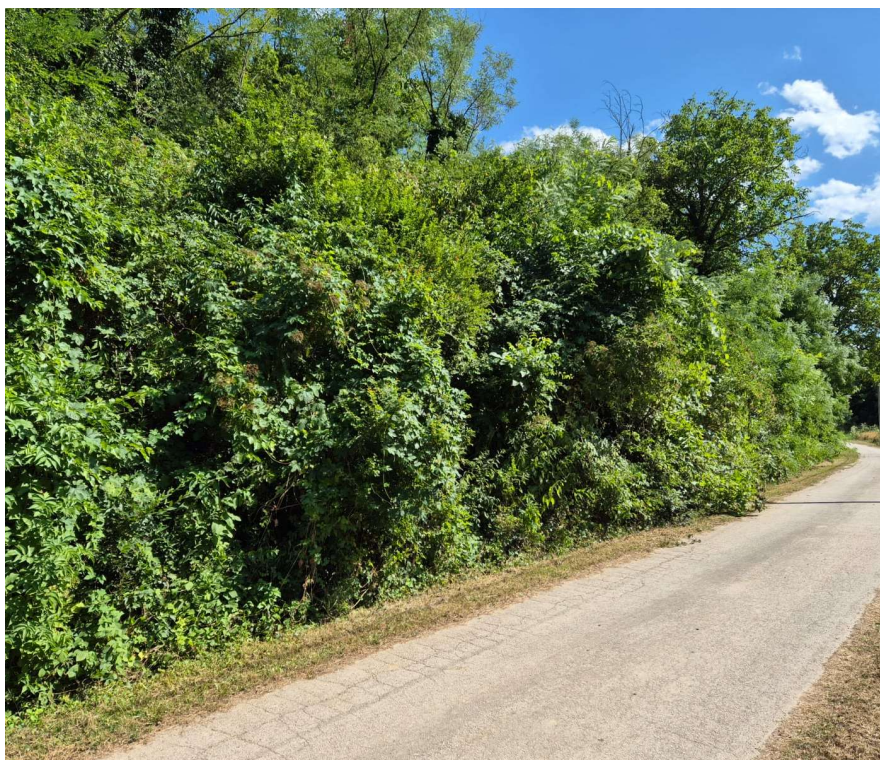
Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

- k. č. br. : 1467



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

- k. č. br. : 1670



11. POSJEDOVNI LIST

- k. č. br. : 1467



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Vukovar

ISPOSTAVA ILOK

Stanje na dan: 12.06.2026. 16:41

Katastarska općina: 334146, LOVAS

Broj ZK uložka: 3231

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-741/2025

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.	1467	12	Mali šoričak	1012	
			ORANICA	1012	
			UKUPNO:	1012	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 6/120	KRIZMANIĆ (TOMO) MILE, R.07.04.1959.G., OIB: 19221862925, TOVARNIK, SAJMIŠTE 38	
8. Suvlasnički dio: 24/120	TOMA JELICA R. HODAK, R. 05.03.1962.G. OIB: 14746873365, LOVAS, VUKOVARSKA 11	
9. Suvlasnički dio: 12/120	SABLJAK STJEPAN (IVAN), OIB: 75610894070, LOVAS, VUKOVARSKA 6	
10. Suvlasnički dio: 60/120	OPĆINA LOVAS, OIB: 06939947940, ANTE STARČEVIĆA 5, 32237 LOVAS	
12. Suvlasnički dio: 3/120	KOVAČ KULAČIN ŠAROLTA, OIB: 92936284903, MIŠARSKA 6, SRBOBRAN, SRBIJA	
13. Suvlasnički dio: 3/120	KOVAČ RUDOLF, OIB: 62864686128, MILOŠA OBILIĆA 54, SRBOBRAN, SRBIJA	
15. Suvlasnički dio: 2/120	GUNJEVIĆ MARIJA, OIB: 27624802904, ULICA KRALJA TOMISLAVA 40, DOBROVAC 34551 LIPIK	
17. Suvlasnički dio: 4/120	LUKETIĆ JOSIP, FRAM, VARTA 30, MARIBOR, SLOVENIJA	
19. Suvlasnički dio: 4/120	DONATELA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53741957451, DR. FRANJE TUĐMANA 30, 32000 VUKOVAR	
19.2	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-741/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR: ST-824/2024-20 21.02.2025, nad stečajnim dužnikom Donatela j.d.o.o., Vukovar.	na 19 (19.1)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)12.06.2026. 16:52:35Stranica: 1

Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

Katastarska općina: 334146, LOVAS

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 3231

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.	Suvlasnički dio: 2/120	
	STRGAR DRAGAN, OIB: 59736430739, VOJNIČKA 5/11, SOMBOR, SRBIJA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.06.2026.

- k. č. br. : 1624



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Područni ured za katastar Vukovar
ISPOSTAVA ILOK
Stanje na dan: 12.06.2026. 16:41
Katastarska općina: 334146, LOVAS
Broj ZK uložka: 3721
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-741/2025
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.	1624	12	Vukovarska KUĆA BR.20 I DVORIŠTE	756 756	
		UKUPNO:		756	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
DONATELA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53741957451, DR. FRANJE TUĐMANA 30, 32000 VUKOVAR		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-741/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR: ST-824/2024-20 21.02.2025, nad stečajnim dužnikom Donatela j.d.o.o., Vukovar.	na 5 (5.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.06.2026.

- k. č. br. : 1670



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Vukovar
ISPOSTAVA ILOK
Stanje na dan: 12.06.2026. 16:26

Katastarska općina: 334146, LOVAS

Broj ZK uložka: 3300

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-741/2025
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.	1670	12	Tompojevačka KUĆA I DVORIŠTE ORANICA	919 606 313	
			UKUPNO:	919	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 DONATELA J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53741957451, DR. FRANJE TUĐMANA 30, 32000 VUKOVAR	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-741/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR: ST-824/2024-20 21.02.2025, nad stečajnim dužnikom Donatela j.d.o.o., Vukovar.	na 2 (2.1)

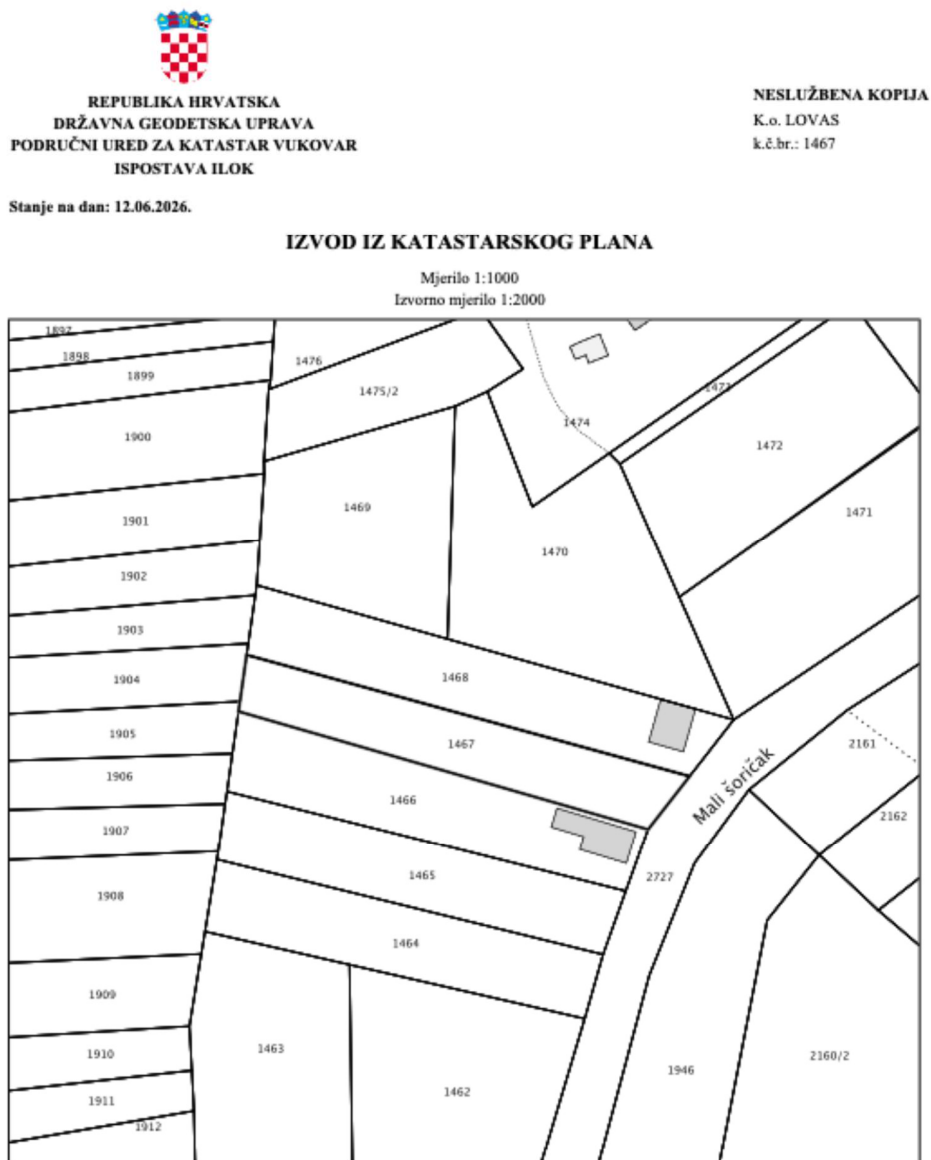
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.06.2026.

12. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

- k. č. br. : 1467



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

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

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

- k. č. br. : 1624


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ISPOSTAVA ILOK

Stanje na dan: 12.06.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. LOVAS

k.č.br.: 1624

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Mario Stjepanović, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

- k. č. br. : 1670


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ISPOSTAVA ILOK

Stanje na dan: 12.06.2026.

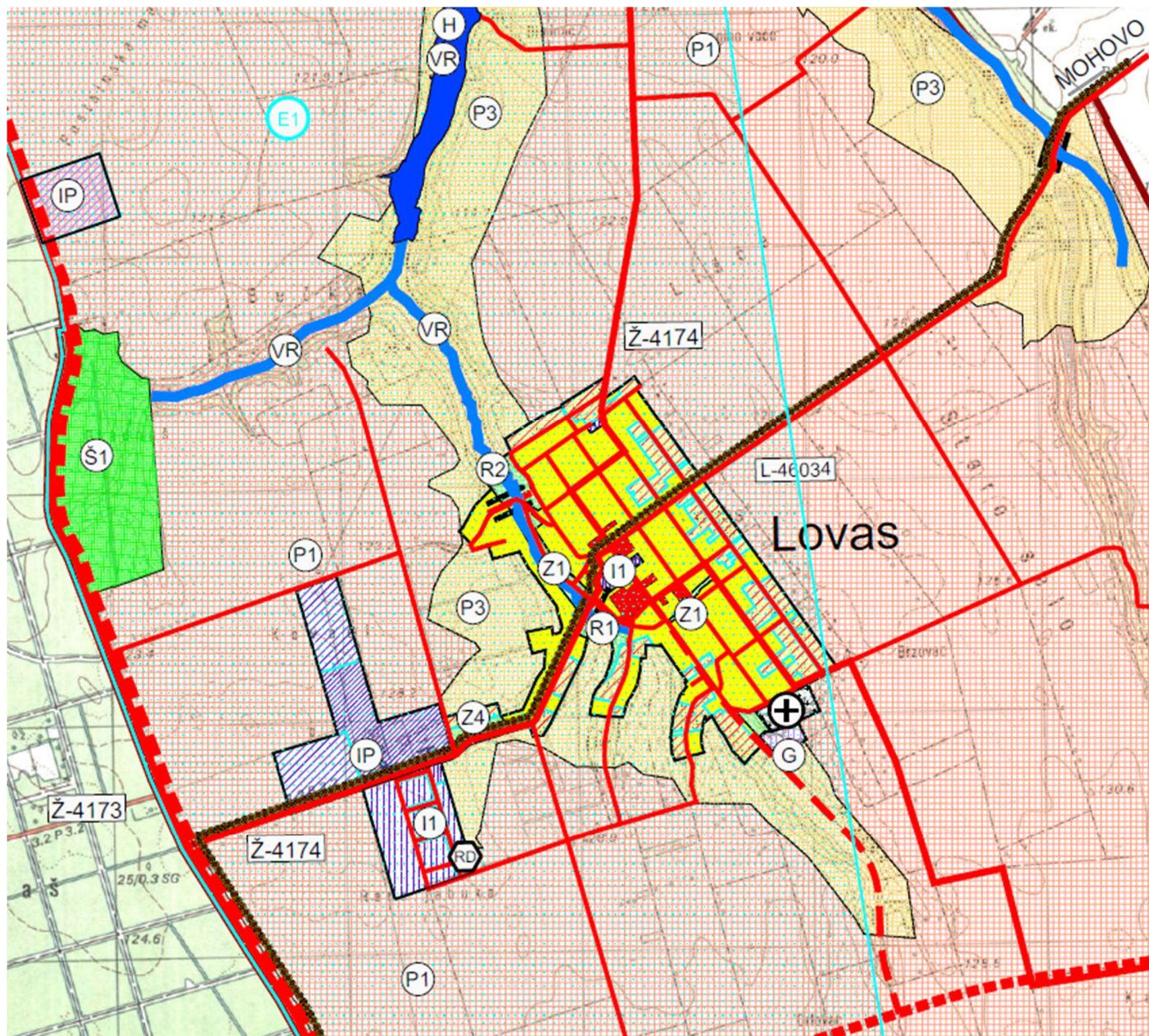
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LOVAS
k.č.br.: 1670

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



13. POZICIJA U PROSTORNOM PLANU



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

(P1) OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO - P1

(P3) OSTALA OBRADIVA TLA - P3

ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

(Š1) GOSPODARSKE ŠUME - Š1

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

(PŠ) OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PŠ