



**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:**

**STEČAJNA MASA IZA FOTONAPONSKA ENERGIJA d.o.o.,**  
**ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 29, 31000 OSIJEK**  
**OIB: 05858819302** **St-640/2025**

**Naziv građevine/nekretnine:**

**IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (u naravi ruševna OK)**

**Lokacija građevine/nekretnine:**

**HR - 31553 Črnkovci, Josipa Jurja Strossmayera br. 1**  
**kč.br. 324/1 ZKul. 1289 ko Črnkovci**

**Svrha elaborata:**

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI**  
**NEKRETNINA**  
**(prodaja nekretnine stečajnog dužnika)**

**Oznaka /broj elaborata:**

**2026/31005**

**Mjesto i vrijeme:**

**Osijek, siječanj/2026.god**



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

**Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.**



**Suradnik:**

**Rogač Roman, mag.ing.aedif.**



## SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj:	ZA FOTONAPONSKA ENERGIJA d.o.o., ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 29, 31000 OSIJEK		
Broj elaborata	2026/31005		
Datum očevida	29.12. 2025. god		
Datum kakvoće	12.1. 2026. god.		
Datum vrednovanja	12.1. 2026. god.		
Adresa nekretnine	Županija	OBŽ	
	Grad i poštanski broj	HR - 31553 Črnkovci, Josipa Jurja Strossmayera br. 1	
	Naziv ulica i k.b.		

Procjenjena vrijednost predmetne nekretnosti iznosi :						8.100,00 €				
Vrijednost za slučaj osiguranja:						#REF!	€			
Osvrt na porezna davanja:		Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti. Ukupni iznos procjenjene tržišne vrijednosti nekretnosti je iskazan bez PDV-a .Porez na promet nekretninama nije sadržan u procjenjenoj tržišnoj vrijednosti.								
Vrsta nekretnosti/namjena		IZGRAĐENO GRAĐ. ZEMLJIŠTE				stambena				
Utrživost nekretnosti po namjeni:		* prosječna do dobra/u određenom vremenu/sa razvojnim potencijalom								
Alternativna uporaba:		broj transakcija				* moguće/bez značajnih ulaganja/fleksibilna				
Status nekretnosti		Potencijal		* nekretnina spremna za izgradnju/i				*nekretnina /smanjena potencijala		
Kategorija lokacije / tip lokacije		EC		I	E	vrijedi do:		-	EC	-
Indeks razvijenosti mjesta		Črnkovci		%						
Legalitet:		**pozitivna zabilježba (nema pozitivne zabilježbe) Za zgrade izgrađene na kčbr. 324/1 ko. Nije dostupna dokumentacija o legalnosti								
Napomene vezane uz nekretninu		dozvole:		1968g		LOK	GD	+	UPD	RIS
		Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Postojeće stanje na terenu odgovara, usklađeno je upisu u gruntovnicu i katastarski operat.						
		Utvrđeno stanje nekretnosti i okoliša		Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Nisu uočeni vanjski izvori buke						
ZK (KPU)		Općinski sud		Osijek				ZKO Donji Miholjac		
		Katastarska općina		Črnkovci						
		Katastarska čestica		324/1		0				
		Zk uložak / poduložak		1289		0				
		Površina zemljišta (m2)		1.523						
Godina gradnje / rekonstrukcije		1940								
Površina građevina		BGP(m2)		197,45						
		KP(m2)		157,96						
Cijena/ m2 objekta		51,28								
Cijena/ m2 zemljišta		5,32								
Metoda procjene tržišne vrijednosti		POREDBENA METODA, TROŠKOVNA METODA								
Procjenitelj		Naziv tvrtke:		R2 - stalni sudski vještak i procjenitelj						
		Procjenu izvršili:		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  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: St-640/2025-45

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnom sucu mr. sc. Tihomir Kovačević, u stečajnom postupku nad stečajnom masom iza stečajnog dužnika FOTONAPONSKA ENERGIJA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju električne energije i usluge, Osijek, J.J. Strossmayera 29, MBS 030124159, OIB 05858819302, dana 27. studenog 2025.

#### *riješio je*

I. Određuje se nastavljanje stečajnog postupka nad stečajnom masom iza stečajnog dužnika FOTONAPONSKA ENERGIJA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju električne energije i usluge, Osijek, J.J. Strossmayera 29, MBS 030124159, OIB 05858819302, budući je pronađena imovina koja ulazi u stečajnu masu.

II. Nalaže se sudskom registru Trgovačkog suda u Osijeku upis stečajne mase iza stečajnog dužnika FOTONAPONSKA ENERGIJA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju električne energije i usluge, Osijek, J.J. Strossmayera 29, MBS 030124159, OIB 05858819302 i stečajnog upravitelja Nada Gagro, Vinkovci, Glagoljaška 52, OIB 04212100945, u sudski registar.

III. Pozivaju se vjerovnici da u roku od 30 dana od dana objave oglasa o otvaranju stečajnog postupka na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova prijave svoje tražbine stečajnom upravitelju Nadi Gagro, Vinkovci, Glagoljaška 52, OIB 04212100945, sukladno čl. 133. st. 5. i čl. 257. Stečajnog zakona i to na propisanom obrascu u dva primjerka s ispravama iz kojih tražbine proizlaze, uz potvrdu o plaćanju pristojbi u iznosu od 2% od vrijednosti tražbine, ali najviše u iznosu od 500,00 kn na žiro-račun državnog proračuna broj: HR1210010051863000160 s pozivom na broj: HR64 5045-3531-640-2025.

IV. Izlučni vjerovnici dužni su u roku iz t. 5. izreke ovoga rješenja obavijestiti stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava i naznačiti predmet na koje se njihovo izlučno pravo odnosi, sukladno čl. 258. st. 1. Stečajnog zakona.

V. Razlučni vjerovnici dužni su u roku iz t. 5. izreke ovoga rješenja obavijestiti stečajnog upravitelja o svom razlučnom pravu, pravnoj osnovi razlučnog prava i dijelu imovine stečajnog dužnika na koji se odnosi njihovo razlučno pravo, sukladno čl. 258. st. 2. Stečajnog zakona.

VI. Pozivaju se dužnikovi dužnici da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.

VII. Ročište vjerovnika na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište) određuje se za dan

29. siječanj 2026. godine  
s početkom u 10,00 sati  
u Trgovačkom sudu u Osijeku  
Zagrebačka br. 2. soba br. 21/I.

VIII. Ročište vjerovnika na kojem će se na temelju izvješća stečajnog upravitelja odlučivati o daljnjem tijeku stečajnog postupka (izvještajno ročište) zakazuje se za isti dan i na istom mjestu s početkom u 10,30 sati.

#### Obrazloženje

1. Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom FOTONAPONSKA ENERGIJA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju električne energije i usluge, Osijek, J.J. Strossmayera 29, MBS 030124159, OIB 05858819302, otvoren je i zaključen rješenjem ovoga suda broj 14 St-512/216-31 od 19.07.2016., koje je postalo pravomoćno 23.09.2016., jer stečajna masa nije bila dovoljna ni za namirenje troškova postupka, te je dužnik brisan iz sudskog registra.

2. Dana 24.11.2025. sud je zaprimio podnesak stečajnog upravitelja u kojem je navela da se dužnik vodi kao vlasnik nekretnine upisane u zk.ul.br. 1289 k.o. Črnkovci i to kč.br. 324/1 Črnkovci s 1523 m<sup>2</sup> od toga voćnjak s 872 m<sup>2</sup>, dvorište od 500 m<sup>2</sup> i kuća i 2 zgrada s 151 m<sup>2</sup>, te je predložila da sud odredi upis stečajne mase u sudski registar i odredi nastavak postupka.

3. Sud je izvršio uvid u dokumentaciju u spisu i to Izvadak iz sudskog registra, Uvjerenje MUP PU Osječko-baranjska, Sektor upravnih i inspekcijskih poslova, Služba za upravne poslove od 29.03.2016., Potvrdu Općinskog suda zk odjel Osijek od 31.03.2016., Izvješće privremene stečajne upraviteljice od 3.06.2016., Podnesak privremene stečajne upraviteljice od 23.05.2016., Potvrda o primitku pošiljke, Dopis HZMO, Podaci – Poslovna hrvatska – subjekt, Financijski izvještaj za 2015. godinu - RGFI – javna objava i Podnesak dužnika, Podnesak stečajne upraviteljice od 24.11.2025., Zk izvadak Općinskog suda u Osijeku zk odjel Donji Miholjac, k.o. Črnkovci, zk.ul.br. 1289., te budući je sud utvrdio da su ispunjeni uvjeti za određivanje nastavljanja postupka radi naknadne diobe odlučeno je kao u izreci





**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, 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 državljaniin 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: IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (u naravi ruševna OK)

Lokacija: HR - 31553 Črnkovci, Josipa Jurja Strossmayera br. 1  
kč.br. 324/1 ZKul. 1289 ko Črnkovci

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA FOTONAPONSKA ENERGIJA d.o.o.,  
ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 29, 31000 OSIJEK

### Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 29.12. 2025.god.

Datum kakvoće: 12.1. 2026. god.

Datum vrednovanja: 12.1. 2026. god.

### Svrha procjene

Prema zahtjevu naručitelja Stečajna masa iza FOTONAPONSKA ENERGIJA D.O.O., Osijek od dana 27.studenog, 2025.god., zadatak je utvrditi tržišnu vrijednosti predmetne nekretnine - IZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (u naravi derutna kuća) koju ona može postići u vrijeme izvida - dana vrednovanja za potrebe prodaje stečajne mase.

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

U dodatak opisa o tehničkim podacima:

\* nije priložen EC certifikat - nepotreban

\*\*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, PRAVILNICI 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 - 2024

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

(Klasa: 025-03/25-01/07, Urbroj: 251-505-01-25-3)

APR: [https://www.arhitekti-hka.hr/files/images/novosti/2025/troskovi\\_gradjenja.pdf](https://www.arhitekti-hka.hr/files/images/novosti/2025/troskovi_gradjenja.pdf)

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

Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina -

Prostorni plan uređenja Općine Marijanci ("Službeni glasnik" Općine Marijanci broj 3/06, 3/12, 6/18 i 7/18-pročišćeni plan)

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 ocijenjena 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 Osijek ZKO Donji Miholjac  
Katastarska općina: Črnkovci  
Uložak broj: 1289  
Čestica: 2 parcele 324/1  
1.523

Opis nekretnina: ČRNKOVC 1523  
VOČNJAK 872  
DVORIŠTE 500  
KUĆA I 2 ZGR 151

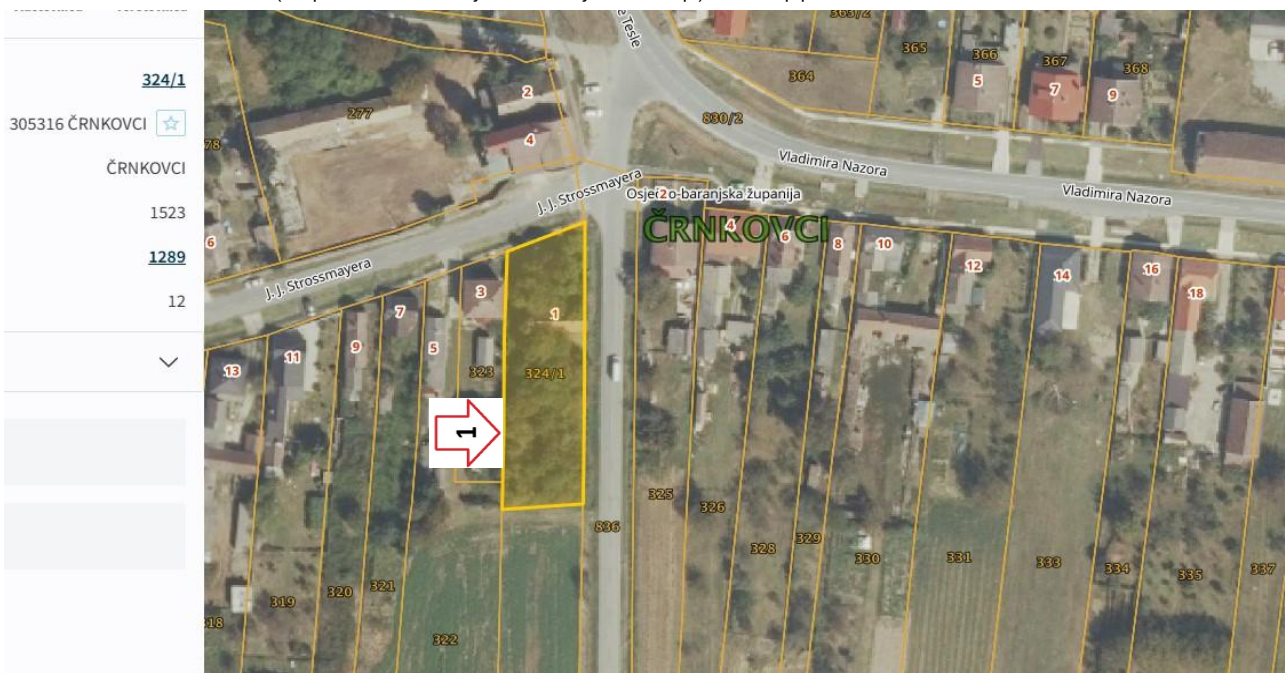
UKUPNO: m2 1.523

Površina (m2) : m2 1.523 (GRAĐEVINSKO - IZGRAĐENO) 151 872 651 m2  
Vlasnik: FOTONAPONSKA ENERGIJA D.O.O., OSIJEK 1/1 dijela  
Energetski certifikat (toplinska/primarna) - - vrijedi do: -  
Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležne dokumentacije.

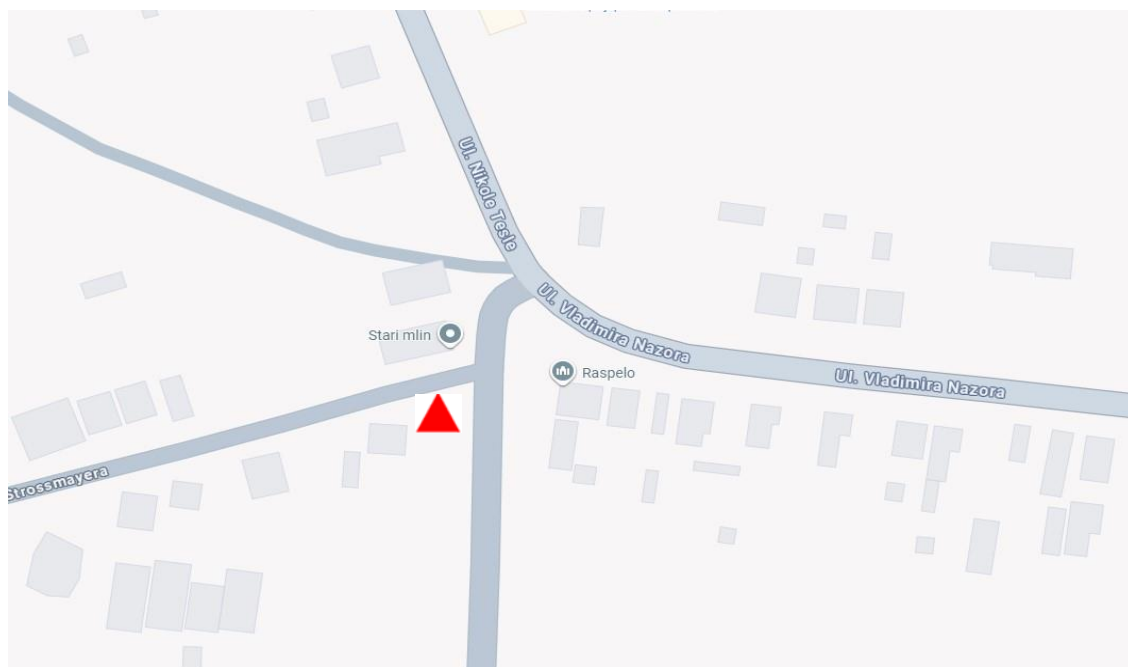
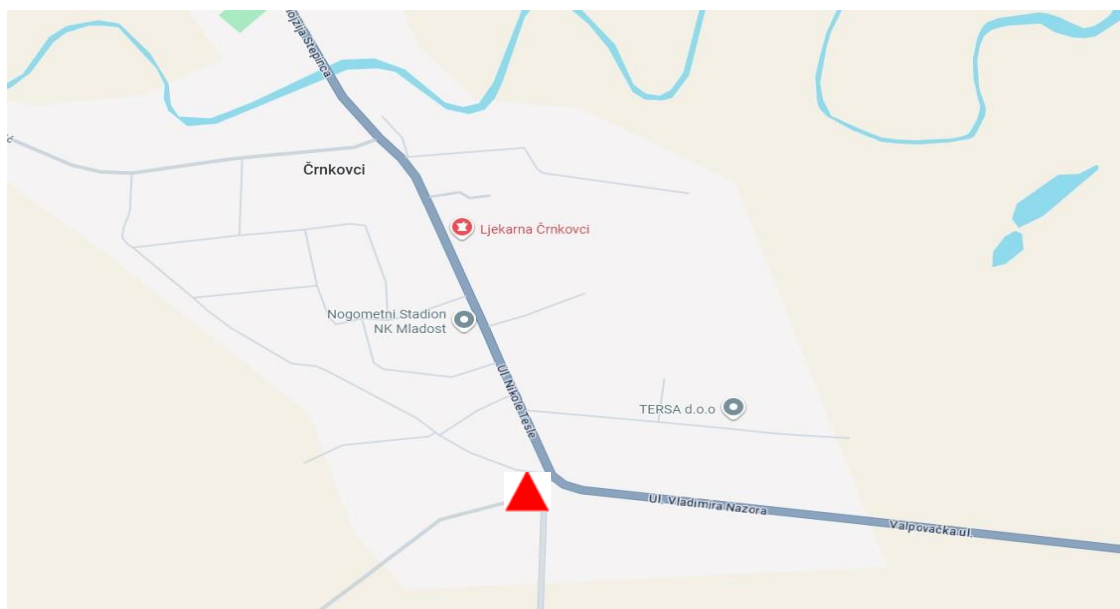
Legalnost: \*\*pozitivna zabilježba (nema pozitivne zabilježbe)  
Za zgrade izgrađene na kčbr. 324/1 ko. Nije dostupna dokumentacija o legalnosti

Napomena: NEKRETNINA JE PREGLEDANA :  
\*\*\*prema strukturi namjene površina, "STAMBENA - "S" , lokacija je zarasla, neuređivana više godina, tako da opis po PL nije sukladan, sa VL  
\*\*\* Očevidom je ustanovljeno da izgrađene građevine - stambena zgrada sa pratećim pomoćnim zgradama u ruševnom stanju, a iste su evidentirane pregledom DKP-a ortofoto snimka iz 1968.g.  
\*\*\*Stanje postojećih (izgrađenih) građevina je ruševno i nadživjeli vijek trajanja, zbog vremena gradnje, te zbog znatnih oštećenja iste je potrebno ukloniti.  
\*\*\*Postojeće građevine će se obračunati kao trošak demontaže i rušenja, te isti će biti obračunat u tržišnoj vrijednosti procjenjivane nekretnine(građevinskog zemljišta)

Stanje po po DKP-u (<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>) - app 12.1.2026



## Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



### Procjenjivana nekretnina

Promatrana nekretnina GZe , nalazi se u Osječko baranjskoj županiji. Nekretnina je smještena u naselju Črnkovci koje je u sastavu Općine Marijanci.

Osječko-baranjska županija je istočna hrvatska županija i nalazi se na prostoru Slavonije. Kroz Županiju prolaze važni međunarodni kopneni (cestovni i željeznički) i riječni pravci (Dunav i Drava).

Naselje Črnkovci, u sastavu Općine Marijanci, nalazi se u OBŽ. Drugo po veličini naselje u Općini i nalazi se na rijeci Karašici.

Opis naselja – Črnkovci

Stanovništvo: 823 stanovnika

Površina naselja: 8,8km<sup>2</sup>

Gustoća populacije: 72 stanovnika/km<sup>2</sup>

Opis prometa i prometna povezanost:

Kroz naselje prolazi DC 34, te do Autoceste AC5 – 30,0km. povezuje prema jugu sa autocestom A3 (Bregana – Lipovac). Državna cesta DC 34, povezuje se na sjeverozapadu sa D53 koja vodi do graničnog prijelaza Donji Miholjac (granica s Mađarskom) .



Lokacija predmetne nekretnine je u potpunosti komunalno opremljena; u ulici vodovod, elektromreža, plin i telefonska mreža; kanalizacija.

Lokacija je u području s manjim brojem transakcija nekretnina, radi lokacije i veličine, zapaženih obilježja, a utrživost moguće otežana radi vrijednosti.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup osobnim automobilom omogućen sa javne površine - ulice -sjeverne (gdje je prijavljena adresa), sve asfaltirane lokalne prometnice, srednjeg intenziteta - dvosmjerne ulice, sa kompletnom infrastrukturom. Kao alternativni pristup omogućen je sa ŽC 4049 na "prteni put" koji se nalazi uz južnu stranu međe parcele.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

Nepoznato na dan vrednovanja

Opis okruženja:

Predmetna nekretnina nalazi se u području izgrađenom pretežito stambeno gradnje, a na poblizjoj lokaciji kako je opisano u osrtu na prostorni plan. Lokacija je u izgrađenom dijelu naselja sa izlazom na glavne prometnicu.

U okolici su izgrađene obiteljske kuće/ gospodarsko/poslovne građevine. Svi javni i društveni sadržaji u širem dijelu naselja.

Opis mogućnosti za parkiranje

Na parceli, na javnim površinama

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

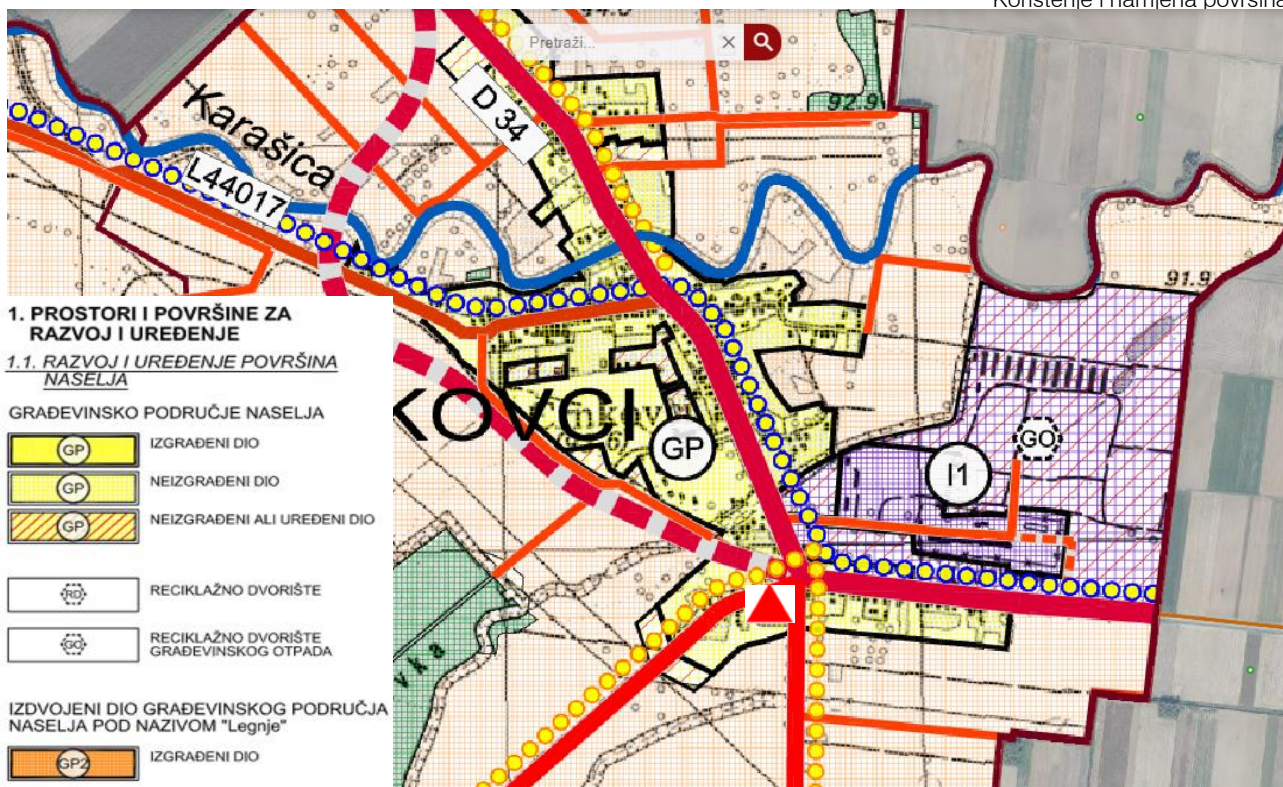
Na temelju ovlaštenja iz članka 113. st. 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23) i članka 10. Odluke o donošenju III. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Marijanci ("Službeni glasnik" Općine Marijanci – broj 6/24.), Jedinstveni upravni odjel Općine Marijanci objavio je pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Općine Marijanci.

Pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Općine Marijanci sadrži tekst koji je objavljen u „Službenom glasniku" Općine Marijanci – broj 3/06., 3/12., 6/18 i 6/24.

Predmetna nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno prema Izmjenama i dopunama PPUO Marijanci..

kartografski prikaz PPU Općine Marijaci

Korištenje i namjena površina





### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

koeficijenti korišteni za obračun KP, temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.  
Obračunske veličine prostora(površine) su preuzete temeljem projektne dokumentacije/terenske izmjere.

#### Građevinsko - zemljište (u građevinskom području)

Procjena predmetne čestice se provodi sa osnova da se ista nalazi u zoni dozvoljene gradnje temeljem važećeg prostornog plana. Čestica se nalazi uz državnu cestu D34 u južnom dijelu naselja.

Čestica je pravilnog oblika.

Obrada se izvodi sa predmetnom česticom koja je izgrađena, tj. na kojoj se nalaze građevine u derutnom stanju.

Prema priložima razvidno je:

a/ prikaz parcele u vrijeme prvobitna prikaza, važećeg prostornog plana

b/ prikaz parcele u vrijeme IZMJENA I DOPUNA, važećeg prostornog plana

Prometna povezanost parcele, državnu cestu koja ima vezu sa autoputem A5.

*Građevinsko zemljište se nalazi u južnom dijelu naselja.*

*Međumjesni prijevoz - u blizini.*

*Sva komunalna infrastruktura je dostupna.*

*Emitiranje loših misija - nije utvrđeno.*

*Konkurencija je srednja.*

*Elementi onečišćenje nisu utvrđeni, te se polazi sa pretpostavkom vrednovanja da istih nema.*

#### Geometrijske karakteristike

Pri određivanju visine tržišne vrijednosti za nekretninu (zemljište), veličina vrijednost određuje se na dan vrednovanja, a stanje u prostora i važeća prostorno urbanistička regulativa

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

POPIS PARCELA			Namjena "S"	Namjena "S"	namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2	
Črnkovci	1289	324/1		872	3,5967
	0	0			granica, voćnjak
					dvor
građevina			151	500	zgrad/dvor
izgrađenost		9,91%			parking
JZ - zelenilo				0	
UKUPNO :				1.523	

#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (KAKVOĆA NEKRETNINE)

##### Priključci

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

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

##### Nekretnina - IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (u naravi ruševna OK)

Godina gradnje:	1940 god.	rekonstrukcija:	-
Katnost:	Pr		
Položaj:	objekt u naselju, sporedna prometnica		
Temelji:	zidani		
Nosiva konstrukcija:	zidana		
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik		
Krovn kon. + pokrov:	dvostrešna drvena + crijep		
Limarija:	-		
Pročelje:	žbuka -		
Vanjska stolarija:	drvena /standardna		
Pregradni zidovi:	opeka		
Obrada zidova:	opeka		
Obrada podova:	opeka, daska		
Unutarnja stolarija:	drvena /standardna		
Grijanje:	-		
Dodatne instalacije:	-		
Stanje:	nekretnina se ne koristi , ne održavana od strane korisnika / prema uvjetima		

Ostalo: Nekretnina je stara 81 god, nadživjela procijenjeni rok trajanja, bez održavanja, a očividno ustanovljeno, da je stambena zgrada kao i pomoćne - nužno ukloniti - narušeni su svi temeljni zahtjevi za građevinom

##### Uređenje nekretnine

Uređena lokacija može se podijeliti na dva dijela, neuređen prilaz koji nije urađen po uvjetima za dobivanje UD - nije ishođena dokumentacija.

Unutarnje uređenje neuređeno, odnosno derutno.

Okoliš je uređen - JP održavana.

##### Vanjsko uređenje

Lokacija je ne održavana - nije spremna za građenje/rekonstrukciju bez uvjeta. Prema namjeni uređenje lokacije nije dovoljno uređeno. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice neograničen, dovoljnih gabarita - pristupačno. Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

---

### **Općenito**

Parcela se nalazi u izgrađenom dijelu grada/naselja, stambene/mješovite - pretežito stambena u zoni dozvoljene gradnje . Oblika pravilna - neizlomljenih granica, prema prostornom planu atraktivna i učinkovita za prostorni potencijal - izgradnja.

Na parceli su izgrađene građevine, derutnog stanja sa znatnim oštećenjima .

U naravi parcele se proteže okomito na lokalnu lokanu prometnicu (kraća stranica) - uglovnica, - uređena, pravilnog oblika.

Prometnice po planu nemaju ograničenja ili eventualnih izuzeća, u koridoru, veličina parcela cca 21 x (70 - 75)m.

Izvidom na terenu ustanovljeno je parcela ima djelomično ograničene mogućnosti za potrebitim zahtjevima - prema veličini prometne i infrastrukturne potrebe za uređena zemljišta.

---

### **Zemljište**

Parcela nema lociran izlaz na prometnicu, te privremeni priključak bez signalizacije na lokanu prometnicu.

---

### **Priključci**

Parcele ne posjeduju priključke komunalnih instalacija - potrebitu infrastrukturu - ispred parcela, ima priključke.

---

### **Zagađenje okoliša**

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

---

### **Vanjsko uređenje**

Parcela se nalazi u slobodnom prostoru, neograđena, omeđene cestovnim odnosno prometnim površinama.

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENA NEKRETNINA

#### A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

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, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

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, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamlrlo, što bitno otežava procjenu.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

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

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da 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.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.

Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.

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

#### B1/ NEUOBICAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.



Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.).

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

#### **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 o:*

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
- lokaciji, veličini i obliku parcele,
- opremljenosti infrastrukturom,
- mogućnostima gradnje (zone);
- drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.

*Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.*

*Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m<sup>2</sup> građevine ili zemljišta).*

*Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).*

*Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.*

#### **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, 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 stambene namjene, te tihe gospodarske djelatnosti u funkciji osnovne zgrade, što je sukladno prostornom planu, što je za posljedicu i izbor postignutih cijena u prodaji takvog zemljišta.*

*Obzirom na vrijeme - datum vrednovanja, manji je broj dostupnih podataka, ali relativno još uvijek dovoljno pouzdanih podataka, da se zadatka riješi u okvirima procjene tržišne vrijednosti.*

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**

**2. 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 šest(6) nekretnine sličnih karakteristika prema istoj namjeni, te odabrano za finalnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

**OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:**

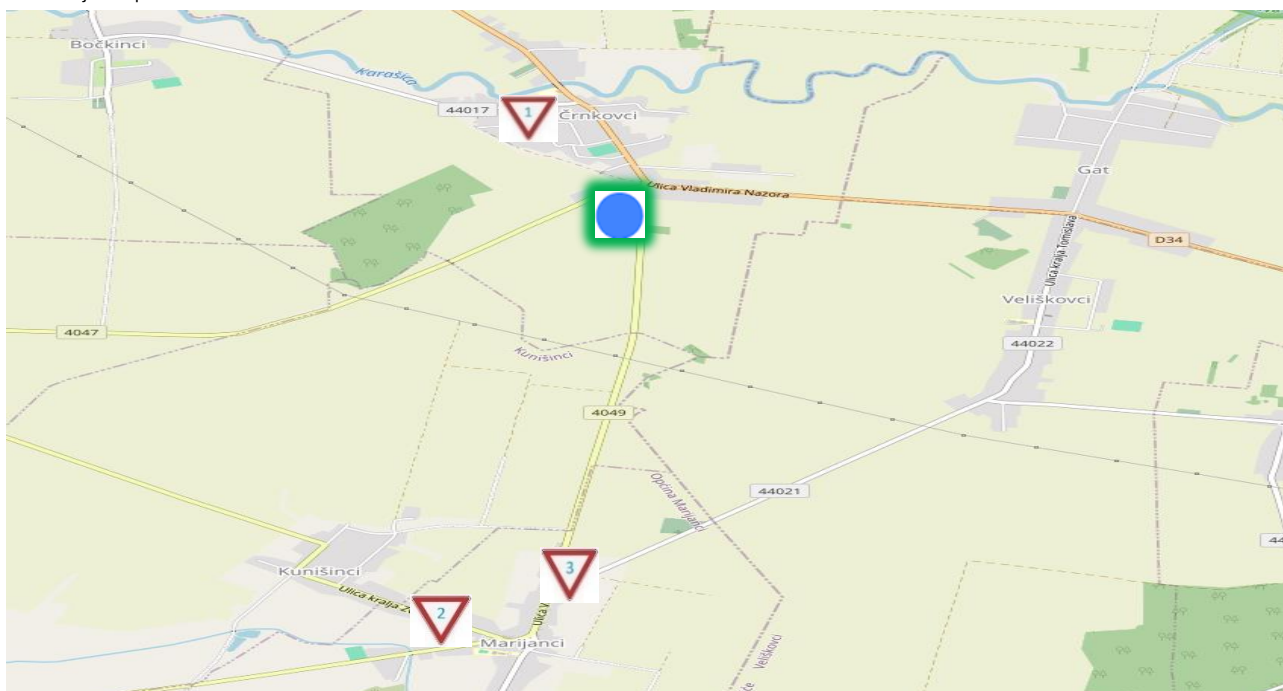
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m <sup>2</sup> )
12.1.2026	ČRNKOVCİ - GRAĐEVINSKO 1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	651
		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	872
UKUPNO:			1.523

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

**POREDBENE NEKRETNINE (Izbor iz ZKC - ID eNekretnine)**

R.br.	Lokacija	ID ZKC/CB kčbr.	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prom.(m2)	kis	Kupoprodajna cijena (€)	JC (€/m <sup>2</sup> )
1	ČRNKOVCİ - GRAĐEVINSKO 1	2402789 276	15.10.2025	823,00 m <sup>2</sup>	2,4	250,00 eur	0,30
2	ČRNKOVCİ - GRAĐEVINSKO 1	2334274 216/2	9.5.2025	1.493,00 m <sup>2</sup>	2,4	3.500,00 eur	2,34
3	ČRNKOVCİ - GRAĐEVINSKO 1	1783342 370/1	15.11.2022	156.336,00 m <sup>2</sup>	2,4	354.023,32 eur	2,26
4	KUNIŠINCI, MARIJANCI - GRAĐE	2359018 596	4.8.2025	917,00 m <sup>2</sup>	2,4	2.000,00 eur	2,18
5	ČRNKOVCİ - GRAĐEVINSKO 1	1667454 2116/2	24.1.2022	1.493,00 m <sup>2</sup>	2,4	3.323,34 eur	2,23
6	KUNIŠINCI, MARIJANCI - GRAĐE	2256926 163	12.2.2025	1.183,00 m <sup>2</sup>	2,4	4.000,00 eur	3,38

Lokacije usporednih nekretnina:



Za međuvremensko izjadnječavanje koriste se -Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Osječko-baranjske županije  
app: 12/01/2026 - <https://www.obz.hr/index.php/procjena-vrijednosti-nekretnina2>

#### Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Osječko-baranjske županije

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Osječko-baranjske županije, na 1. sjednici održanoj 24. siječnja 2025. godine prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje Osječko-baranjske županije.

INDEKSNI NIZOVI – OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	265,31	359,34	382,85	387,44	473,37	488,29	535,36	619,32	849,94
Poljoprivredno zemljište	100,00	103,00	107,17	117,35	139,70	165,77	169,30	180,05	189,79	202,97
Šumsko zemljište	100,00	101,22	106,10	157,32	171,95	175,28	194,21	204,88	216,46	220,43
Stanovi/apartmani	100,00	108,85	108,97	109,70	110,27	123,82	124,89	128,58	138,15	188,80

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 izjadnečenje cijena €/m2
1	276	2402789	4Q2025	0,30	849,94	849,94	1,00	0,30
2	216/2	2334274	2Q2025	2,34		849,94	1,00	2,34
3	370/1	1783342	4Q2022	2,26		535,36	1,59	3,60
4	596	2359018	3Q2025	2,18		849,94	1,00	2,18
5	2116/2	1667454	1Q2022	2,23		535,36	1,59	3,53
6	163	2256926	1Q2025	3,38		849,94	1,00	3,38
								2,56

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

Obzirom na postojanje dovoljnog broja poredbenih nekretnina, u užu izbor su odabrane iste nekretnine na užoj lokaciji, i to 6 nekretnina. Nadalje iz statističke obrade i izračuna su eliminirane transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

#### ELIMINACIJA TRANSAKCIJA

- 1 poredbena nekretnina
- 3 poredbena nekretnina
- 6 poredbena nekretnina

\*\* isključene radi odstupanja vrijednosti

- najniža cijena - analitika
- viša cijena, druga obilježja, analitika
- viša cijena, druga obilježja, analitika

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri ili više nekretnina, karakteristika i obilježja koji se podudaraju sa promatranom - procjenjivana nekretnina po svojim obilježjima.

Ostale nekretnine su uz objašnjenje eliminirane iz daljnjeg razmatranja radi velike razlike u JC, čime se ne može zadovoljiti uvjete odstupanja <30%.

Izvršena je kontrola po međuvremenskom izjednačavanju za obuhvaćene poredbene nekretnine.(što u naravi ne smije dati različite rezultate - kontrola).

Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja			
1	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta	prema izvodu iz PP naselja Črnkovci	2,40
2	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta		2,40
3	Koeficijent iskoristivosti (kis) usporedivih zemljišta		2,40

Koeficijent iskoristivosti (kis) predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta (prema izvodu iz Prostornog plana):	6,00
---	------

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):  $KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$

usporediva zemljišta						procjenjivano zemljište	
Kis			KP			Kis	KP
2,4	2,4	2,4	1,61	1,61	1,61	6,0	2,87

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Opis	Procjenjivana nekretnina	Poredbena nekretnina 1	Poredbena nekretnina 2	Poredbena nekretnina 3
Cjenovni blok	ČRNKOVCI - GRAĐEVINSKO 1	ČRNKOVCI - GRAĐEVINSKO 1	ČRNKOVCI - GRAĐEVINSKO 1	KUNIŠINCI, MARIJANCI - GRAĐEVINSKO

koeficijenti povoljnosti -  $K_p$

#### UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRAĐENJE (Prilog 4 Pravilnika)

Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za građenje	1. kat	1 kategorija	1 kategorija	1 kategorija
udio vrijednosti	100%	100%	100%	100%
koeficijent preračunavanja	1,00	1,00	1,00	1,00

SVA ZEMLJIŠTA SU ISTE KATEGORIJE TE NEMA UTJECAJA NA CIJENU

#### UTJECAJ MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

2,34	2,18	3,38	2,34	2,18	3,38
------	------	------	------	------	------

koeficijent iskoristivosti	6,00	2,40	2,40	2,40
koeficijent preračunavanja		1,78	1,78	1,78
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA		4,18	3,89	6,03
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRAĐENJE I MJERE GRAĐ. KORIŠTENJA		4,18	3,89	6,03

<b>Konačno izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4,18</b>	<b>3,89</b>	<b>6,03</b>
---	-------------	-------------	-------------

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti za preračunavanje su izračunati prema razlikama u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (prema čl. 27. Pravilnika o metodama procjena nekretnina).

Po eliminaciji, grubom čišćenju dijela poredbenih nekretnina, pristupa se izračunu i provjeri - statistička kontrola izabranih poredbenih nekretnina sukladno članku 4. Pravilnika.

Sve odabrane poredbene nekretnine su u istoj kategoriji zemljišta - 1.kategorija

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - članak 4. Pravilnika

R.br.	Konačno izjednačenje cijena €/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativ odst od prosječ	Vrijednost odstupanja	Kvadrat odstupanja	2-sigma	Pojedinačno ostupanje od prosječne cijene
1	4,18	0,52	11%	4,18	0	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	3,89	0,81	17%	3,89	1	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	6,03	1,33	28%	3,37	2	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

4,70

ODABRANO



R.br.	Cjenovni blok	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
	ČRNKOVC - GRAĐEVINSKO 1		€/m <sup>2</sup>	poj. odstup. <30%	(apsolutno)	(apsolutno)
1	ČRNKOVC - GRAĐEVINSKO 1	1,00	4,18	11%	0,52	0,270
2	KUNIŠINCI, MARIJANCI - GRAĐEVINSKO	1,00	3,89	17%	0,81	0,657
3	KUNIŠINCI, MARIJANCI - GRAĐEVINSKO	1,00	6,03	28%	1,33	1,768
PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA			4,70	ZADOVOLJAVA <30% (Pravilo 2-sigma, Pojedinačno)		
STANDARDNA DEVIJACIJA			0,95			
DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA			1,90			
PROSJEČNO APSOLUTNO ODSUTANJE			0,89			

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak €/m <sup>2</sup>	Odstupanje (grupno Pr -čl.19) <40% €/m <sup>2</sup>	ZADOVOLJAVA	Kp x Fk	Vrijednost €/m <sup>2</sup>
4,70	0,95	20%	1,00	4,70

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)					
Opis	Procjenjivana nekretnina	Veličina u prometu		KONTROLA	
Lokacija	1.523	1.523 (m2)		651	872 (m2)
koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>					
Privremeno izjednačenje	€/m <sup>2</sup>	4,70			
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA			prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)		
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)	vrijednost okrnjenosti	
nema utjecaj	0,00		0,00	0,00	
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)	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		872	m <sup>2</sup>	4,70	4.097,52
Konačno izjednačena cijena				€/m <sup>2</sup>	4,70
ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "S"		651	×	4,70	3.059,05 €

Prema iznesenom, bez obzira na povećanje cijena nekretnina je "utrživa u određenom vremenu", sa potencijalom, JC smatram primjerenom obzirom na lokaciju prema PP .  
Dovoljne količine energenata za priključke.

## REKAPITULACIJA

ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "S" - 1.kat	100%	651	×	4,6990	3.059,05 €
ZEMLJIŠTE -(GZ) - NAMJENA "S" - 2.kat	100%	872	×	4,6990	4.097,52 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE		1.523		4,70	7.156,57 €

### kontrola

ili po jedinici mjere €/m<sup>2</sup>

$$Pz = 1.523 \text{ m}^2$$

$$TVz / Pz = 4,70 \text{ €/m}^2$$

Pri pregledu predmetne nekretnine - obiteljske kuće (OKu) na terenu utvrđeno je da ista nije dovršena, odnosno da je dotrajala, te ima znatna oštećenja te je nužno izvršiti prilagodbu tržištu na dan vrednovanja, a sve radi potrebne za svrhu dovođenja nekretnine u uporabljivo stanje - funkciju.

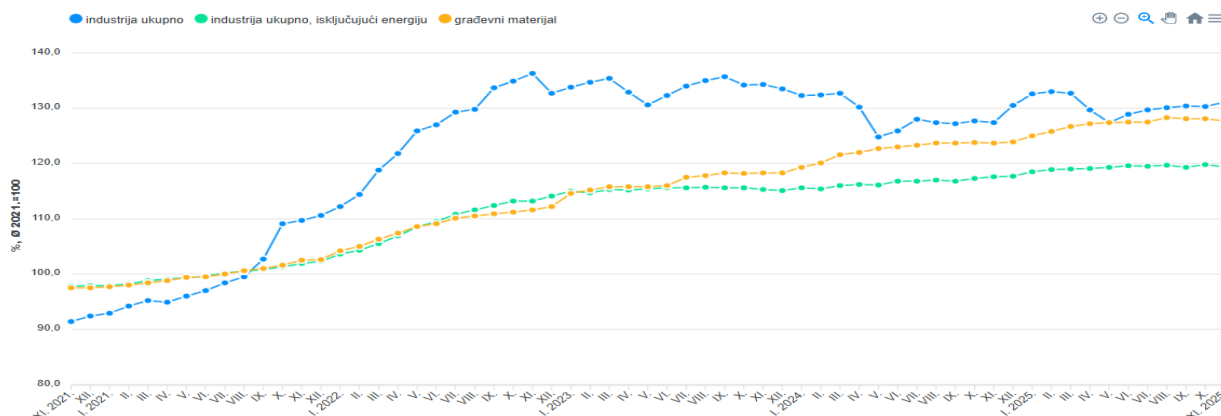
Za prilagodbu privođenja funkciji namjene koristit će se navedna razdioba - učešće radova - nedovršeni radovi - čije veličine se procjenju iskustveno na temelju izvršena očevida, a temeljem navedenije "tablice učešća" pojedinih radova izdanoj po HKA, a koja je usklađena sa "standardnoj kalkulaciji - IGH" .

Nadalje za razliku vrijednosti kojima je bazna vrijednost 01/2024 god. odnosno usklađenje vrijednosti koristi se indeksi proizvođačkih cijie po DZS koji su prikazani u prilogu - očitani.

Uzevši u obzir sve gore navedeno u nastavku je dana projekcija troškova sanacije - dovođenja zgrade u funkcionalno/uporabljivo stanje u ovisnosti o pokazateljima troškova izgradnje na tržištu rada i materijala kako slijedi.

#### POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA (izvor: <https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77230>)

**G-1. INDEKSI PROIZVOĐAČKIH CIJENA GRAĐEVNOG MATERIJALA NA DOMAĆEM TRŽIŠTU OD STUDENOGA 2020. DO STUDENOGA 2025.<sup>1)</sup>**



1) Prikazani su u usporedbi s indeksima proizvođačkih cijena industrije na domaćem tržištu objavljenima u Priopćenju IND-2025-1-1/11 od 09. prosinca 2025.

očitanje vrijednosti na dan prema DZS

01.01.2024. 119,30

30.01.2025. 127,70

koef. = 10,70%

Cijena građenja iznosi (eur/m2/BGP) (prosječna vrijednost)..... 1.029,00 €/m2

Cijena građenja iznosi (eur/m2/BGP) k= 1,1070 ..... 1.139,15 €/m2

**Konačno izjednačena cijena** usklađena vrijednost €/m<sup>2</sup> **1.139,15**

#### Obrazloženje upotrebe vrijednostnih veličina po HKA-Zg

Cijena građenja prema Pokazateljima troškova građenja Hrvatske komore arhitekata za 2024. kao prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građevinskog materijala iznosi 1.029,00 eur/m2, za bruto površinu građevine. Kako su ostali dostupni podaci uglavnom vezani za stambenu gradnju, ove podatke smatram primjerenim za red veličina procjene, na okolnost izuzeća vrijednosti građevine..

Neto vrijednost za KP - Cg x Kpc x kkp

(kpc - korekcija povećanje cijene: kkp - korekcija površine u KP)

Cijena građenja iznosi (eur/m2/BP) (korekcije na površinu)..... €/m2

Cijena građenja iznosi (eur/m2/BP) (korekcije na povećanje troškovapovršinu)..... €/m2

POKAZATELJI TROŠKOVA GRAĐENJA - Zgrada za kulturu (izvod)

Prema pokazateljima troškova građenja Hrvatske komore arhitekata za 2024.

Grupa troškova	učešće pojedinih vrsta radova (u grupi) (%)	Procjena zahvata (pojedinačno) (%)	Procjena udjela pojedinih vrsta radova (%)
<b>Zgrada - građevinska konstrukcija</b>			
Građevna jama	1,50	100,00	1,50
Temeljenje	15,30	100,00	15,30
Vanjski zidovi	37,50	100,00	37,50
Unutarnji zidovi	11,90	100,00	11,90
Stropovi, podovi	18,40	100,00	18,40
Krovovi	10,60	100,00	10,60
Građevinske ugradnje	0,00	100,00	0,00
Ostale građevinske konstrukcije	4,80	100,00	4,80
	<b>100,00</b>		
<b>Instalacije</b>			
Odvodnja, vodovod, plin	32,40	100,00	32,40
Grijanje	42,60	100,00	42,60
Instalacije za obradu zraka	6,00	100,00	6,00
Jaka struja	15,60	100,00	15,60
Telekomunikacije i inform. Instal	3,40	100,00	3,40
Transportni uređaji	0,00	0,00	0,00
Posebna postrojenja za korištenje	0,00	0,00	0,00
Automatika zgrade	0,00	0,00	0,00
Ostale instalacije	0,00	100,00	0,00
<b>UKUPNO:</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Učešće ili udio procijenjenih radova koje je nužno provesti na predmetnoj nekretnini da bi se nekretnina dovela u uporabljivo stanje iskazan u % cijene građenja prema navedenim pokazateljima.

Ukupna ulaganja u dovršetak objekta iznose:

1	Ukupna korisna površina zgrade (m2) - KP	76,00
2	Procijenjena vrijednost građenja (€/m2)	86.575,04
3	Potrebna ulaganja (%)	100,00%
4	Procjena ulaganja na dan vrednovanja (€/m2)	86.575,04
5	Ostatak vrijednosti (€)	0,00
6	Tržišna vrijednost Oku - troškovnom metodom (TM)	0,00 €
7	Tržišna vrijednost Oku - ulaganja - troškovnom metodom (TM)	100,00%

Procjena ukupno potrebna ulaganja da bi se predmetna nekretnina dovela u uporabljivo stanje temeljem pokazatelja građenja, a sve po navedenim tablicama.

[https://www.arhitekti-hka.hr/files/images/novosti/2025/troskovi\\_gradjenja.pdf](https://www.arhitekti-hka.hr/files/images/novosti/2025/troskovi_gradjenja.pdf) (APR: 12/01/2026)

A/ SADAŠNJA VRIJEDNOST SAMOG ZGRADE:	0,00 €
B/ UTVRĐENA VRIJEDNOST ULAGANJA: (udio po tržištu)	-86.575,04 €
<b>RAZLIKA (A-B) (udio po tržištu)</b>	<b>-86.575,04 €</b>

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine je iskazana kao vrijednost zemljišta, priključaka i doprinosa. Vrijednost same građevine se ne uzima u obzir zbog gore navedene financije-ekonomske analize isplativosti koje premašuju istu vrijednost.

PRIKAZ TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA(prema TM metodi)

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	7.156,57 €
2	PRIKLJUČCI + KOM NAKNADE (za legalni dio)	987,83 €
3	Tržišna vrijednost Oku - troškovnom metodom (TM)	0,00 €
4	Konsulting, projekti, nadzor (obračunato u JC izgradnje)	0,00 €
5	Zgrada (GZ) ( -uklanjanje zgrade) (prosječno postignuta cijena 0,00 €/m2)	0,00 €
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>8.144,40 €</b>

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

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 točnošću.

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, kao i posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji, te mogućnostima po usvojenom GP/PPU.

**Pri ovoj procjeni - izvršen je očevid, pregled nekretnine.**

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

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

***utrživu u određenom vremenu.***

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

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (u naravi ruševna OK)  
na adresi: HR - 31553 Črnkovci, Josipa Jurja Strossmayera br. 1  
naručitelja: STEČAJNA MASA IZA FOTONAPONSKA ENERGIJA d.o.o.,  
ULICA JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 29, 31000 OSIJEK  
OIB: 05858819302

utvrđuje se vrijednost:

**SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena+troškovna metoda)**

(ZAKRUŽENO)-VPP

8.144,40 €

8.100,00 €

Osijek, 12. siječanj 2026.

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 procjembenog 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 procjembenom 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 procjembenom 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 zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci

## FOTOGRAFIJE

---





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC  
Stanje na dan: 29.12.2025. 10:29

Katastarska općina: 305316, ČRNKOVC

Broj ZK uložka: 1289

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO  
STANJE  
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.	324/1	12	ČRNKOVC VOČNJAK DVORIŠTE KUĆA I 2 ZGR	1523 872 500 151	
		UKUPNO:		1523	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 FOTONAPONSKA ENERGIJA D.O.O., OIB: 05858819302, OSIJEK, J.J.STROSSMAYERA 29	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 16.03.2009. broj Z-417/09. Na temelju Prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Valpovu, Građansko-upravni odjel broj Ip-DO-40/2008.-2 od 11.ožujka 2009. i pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Donji Miholjac klasa:UP/I-551-06/08-01/236 i urbr:2115-18-01/3-08-1 od 11.03.2008., te odredbe članka 200 Zakona o socijalnoj skrbi (NN-73/97.) zabilježuje se tražbina u visini priznatog prava na stalnu pomoć u iznosu 180 % osnovice za ostvarivanje prava po osnovi socijalne skrbi što mjesečno iznosi 640,00 kuna, umanjeno za iznos naknade do zaposlenja koja iznosi 280,00 kuna, pa ukupni iznos stalne pomoći iznosi 360,00 kuna mjesečno, počevši s danom 01.04.2008., pa dok za to postoje zakonski uvjeti za korist Republike Hrvatske-Ministarstvo rada i socijalne skrbi		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.12.2025.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJI MIHOLJAC

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ČRNKOVCİ  
k.č.br.: 324/1

Stanje na dan: 29.12.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000

