



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

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

BROJ ELABORATA: P- 45773

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

ADRESA	VLADIMIRA NAZORA 151, STARI MIKANOVCI k.č.br. 1226, k.o. STARI MIKANOVCI
NARUČITELJ	EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20682358696, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	29.700,00 €
IZRADIO	Tomislav Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	25.4.2025

m p

SADRŽAJ

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban, v.r.

Za točnost otpis
Joso Jovanović



DOSTAVITI:

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

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

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

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

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

UVOD

naručitelj:	EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20682358696, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR
lokacija:	VLADIMIRA NAZORA 151, STARI MIKANOVCI k.č.br. 1226, k.o. STARI MIKANOVCI
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG KUPOPRODAJE
vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
datum pregleda nekretnine:	25.4.2025
dan kakvoće:	25.4.2025
dan vrednovanja:	25.4.2025

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna. Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora. Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m²), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige		
Prijepis posjedovnog lista		
Izvod iz katastarskog plana		

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	STARI MIKANOVCI	katastarska čestica:	1226
zk izvadak broj:	423	opis nekretnine:	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU
broj poduloška:	-		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola		
upis u z.k. i katastar:	nije u skladu sa upisom u zemljišne knjige teret postoji		

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:

Stari Mikanovci nalaze se u ravničarskom području Vukovarsko-srijemske županije, uz željezničku prugu Zagreb-Vinkovci i mrežu rijeka Biđ, Jošava i Kaznica koje se spajaju s Bosutom. Gospodarstvo općine temelji se na poljoprivredi (uzgoj žitarica, kukuruza i suncokreta) te stočarstvu, uz postupni razvoj malih obrtničkih radionica i usluga. Zanimljivosti uključuju arheološke nalaze vučedolske kulture poput Dvojne posude s Damića gradine, povijesne crkve sv. Klare i sv. Bartola koje svjedoče o višestoljetnom naseljavanju, te nagli pad stanovništva (preko 35% od 1961.) kao tipičan primjer demografskog iseljavanja iz ruralnih sredina istočne Hrvatske. Tradicionalni događaji poput Dana općine održavaju folklornu baštinu, uključujući običaje poput đakovačkih sokaka.

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

Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Vukovarsko-srijemska županija	Stari Mikanovci	Stari Mikanovci	1.903

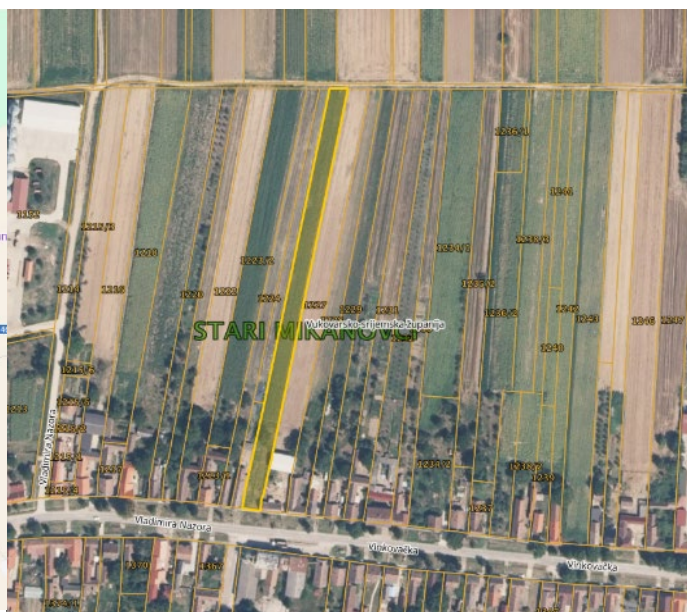
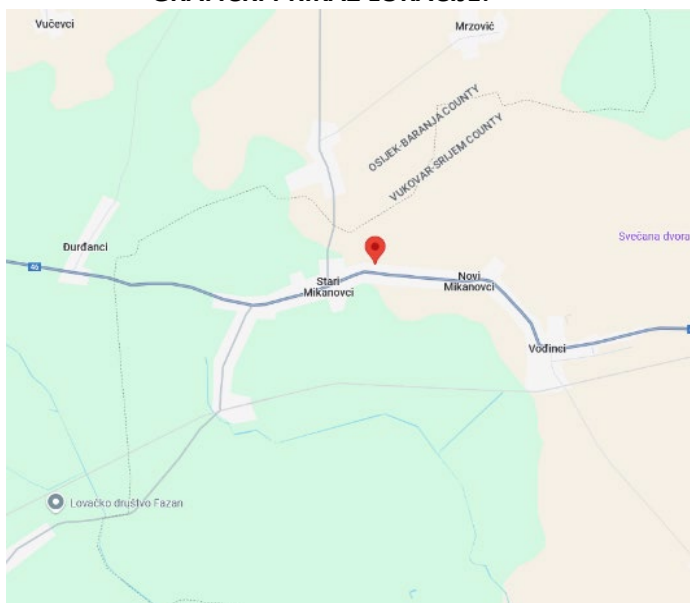
opis nekretnine:

Nekretnina je u naravi neizgrađeno zemljište u građevinskom području naselja. Održavanje procjenjivane nekretnine je dobro, vidljivo je da se na zemljištu nekada nalazila kuća. Okolni objekti su pretežno obiteljske kuće i gospodarstva. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao umjereno poželjnu. U blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena. Omogućen je neposredan pristup na javnu površinu.

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

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

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:



OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	građevinsko zemljište
-------------	-----------------------	-----------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	nema vidljiv	električna energija:	nema vidljiva
kanalizacija:	nema vidljiva	plin:	nema vidljiv

VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	da	održavanje:	dobro
ostalo:	travnate površine i nekoliko višegodišnjih sadnica		

FOTODOKUMENTACIJA:



POVRŠINE:

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Stari Mikanovci, Vinkovci	423	1226	4.507
UKUPNO:			4.507

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

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

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

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

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

PRIHODOVNA METODA

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

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

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

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

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
25.4.2025	Stari Mikanovci - građevinsko	Stari Mikanovci	1226	4.507,00	građevinsko	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	2.10.2024	Stari Mikanovci - građevinsko	Stari Mikanovci	5,18	1.351,00	građevinsko	---	1.
2	19.1.2024	Stari Mikanovci - građevinsko	Stari Mikanovci	7,04	639,00	građevinsko	---	1.
3	21.11.2022	Stari Mikanovci - građevinsko	Stari Mikanovci	5,18	640,00	građevinsko	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	5,18	Stari Mikanovci	95,593	Stari Mikanovci	95,59	1,000	5,18
2	7,04	Stari Mikanovci	95,593			1,000	7,04
3	5,18	Stari Mikanovci	95,593			1,000	5,18

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	5,18	Ostalo	2.10.2024	189,84	189,84	1,000	5,18
2	7,04		19.1.2024	170,84		1,111	7,83
3	5,18		21.11.2022	146,19		1,299	6,73

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	5,18	1.	100%	1.	100%	1,000	5,18
2	7,83			1.	100%	1,000	7,83
3	6,73			1.	100%	1,000	6,73

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	5,18	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
2	7,83	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
3	6,73	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	građevinsko	Ne	---	---	1,00	1,00	5,18
2	1,00				---	1,00	1,00	7,83
3	1,00				---	1,00	1,00	6,73

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	5,18	-21%	1,40	Zadovoljava			
2	7,83	19%	1,25	Zadovoljava			
3	6,73	2%	0,15	Zadovoljava			
	6,58	prosjeak	1,88	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
6,58	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	6,58
	1,00						




Vukovarsko-Srijem županija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2211468
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5418727
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.11.2024
Površina u prometu	1.351,00
Vrijednost nekretnine (KN)	52.741,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.000,00
Datum ugovora	02.10.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA




INFORMACIJSKI SUSTAV TRGIŠTA NEKRETNOSTI
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE




Vukovarsko-Srijem županija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2123946
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5236856
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.05.2024
Površina u prometu	639,00
Vrijednost nekretnine (KN)	33.905,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.500,00
Datum ugovora	19.01.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA




INFORMACIJSKI SUSTAV TRGIŠTA NEKRETNOSTI
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE



Vukovarsko-Srijem županija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1829084
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4933786
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2023
Površina u prometu	640,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.318,07
Datum ugovora	21.11.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA



INFORMACIJSKI SUSTAV TRGIŠTA NEKRETNOSTI
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

NALAZ I ZAKLJUČAK

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

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

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Građevinsko zemljište	6,58	4.507	29.655
Ukupno			29.655
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			29.700

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	29.700,00 €
----------------------------------------------	--------------------

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 25. travanj 2025.

Tomislav Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VINKOVCI
Stanje na dan: 28.04.2025. 15:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332313, STARI MIKANOVCI

Broj ZK uložka: 423

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2548/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1226	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU			4507	
		UKUPNO:			4507	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 20682358696, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR		
1.4	Zaprimljeno 25.10.2024.g. pod brojem Z-8671/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, POSL. BR. ST-675/2024-59 25.10.2024, na nekretnine upisane u A.	na 1 (1.2)
1.6	Zaprimljeno 25.03.2025.g. pod brojem Z-2548/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU BROJ ST.-675/24 25.03.2025, zabilježuje se prodaja na nekretnine upisane u A.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-2851/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OV-1820/2021 01.04.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 6.000.000,00 (šestmilijunakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	6.000.000,00 KN	sporedni uložak
1.2	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-2851/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 9925 k.o. Vukovar		na 1.1
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-2854/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU BR. OV-1821/2021 01.04.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.987.000,00 kuna (trimilijunadevetstoosamdesetsedamkuna) većano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	3.987.000,00 KN	sporedni uložak
2.2	Zaprimljeno 01.04.2021.g. pod brojem Z-2854/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 9925 k.o. Vukovar.		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
VINKOVCI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.04.2025. 15:18

PRLJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI MIKANOVCi (Mbr. 332313)

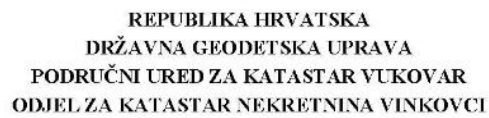
Posjedovni list: 1220

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EKOLOŠKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, GOSPODARSKA ZONA VUKOVAR 2, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	20682358696

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1226	V.NAZORA	4507	14		
			KUĆA I DVOR	634			
			ORANICA	3873			
Ukupna površina katastarskih čestica				4507			

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



Stanje na dan: 28.04.2025.

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000

