



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-2024-01-15

NARUČITELJ: ŠKROBOT d.o.o. u stečaju
Slatina, Braće Radića 54
OIB 80862083396

VLASNIK: ŠKROBOT d.o.o. u stečaju
Slatina, Braće Radića 54
OIB 80862083396

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**
Lokal

LOKACIJA: Trg svetoga Josipa 13
k.č.br. 3453/2
k.o. Podravska Slatina

DAN VREDNOVANJA: 15. siječnja 2025. godine

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

27.800,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ovaj se elaborat sastoji od 37 stranica. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina

DIREKTOR: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.

U Zagrebu, siječanj 2025. godine



SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O UPISU OBRTA
- A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
- A.3. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
- A.3.1. Pojmovi u procjemenom elaboratu
- A.4. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
 - Izvadak iz BZP-a – Knjiga položenih ugovora
 - Izvadak iz katastra – Neslužbena kopija
 - Posjedovni list – Neslužbena kopija

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
- B.2.1. Katastarsko stanje
- B.2.2. Prostorno - planski status
- B.3. ISKAZ POVRŠINA
 - Fotodokumentacija
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti lokala
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

H. IZJAVA VJEŠTAKA

I. SAŽETAK



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA


BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 3

A. OPĆI PODACI

A.1. RJEŠENJE O UPISU OBRTA

	REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU	Tt-22/27349-2 MBS: 081446636 EUID: HRSR.081446636
---	---	---

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sudskom savjetniku Klari Koketi u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, Zagreb, Nova cesta 52, 09.06.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Nova cesta 52, u registarski uložak s MBS 081446636, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 9. lipnja 2022. godine

Sudski savjetnik
Klara Koketi

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2022-06-09 11:11:30	Stranica: 1 od 2
---------------------------	------------------



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 4

REPUBLICA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tt-22/27349-2
MBS: 081446636
EUID: HRSR.081446636

Dokument je elektronički zapisan:
KLARA KOKETI
Vrijeme potpisivanja:
08-06-2022
11:11:30

Broj zapisa: dsi-4819208
Kontrolni broj: j70q6-cw6jz

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola-izvornika/>
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Zagrebu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

0003, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 2 od 2



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 5

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tl-22/27349-2

MBS: 081446636
EUID: HRER.081446636
Datum: 09.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa i za tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA
TVRTKA:
ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge
ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
Zagreb (Grad Zagreb)
Nova cesta 52

PRAVNI OBLIK:
društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:
71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
Bernard Mahečić, OIB: 32825327393
Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
Bernard Mahečić, OIB: 32825327393
Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
08.06.2022. godine.

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

*	- vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
*	- geodetska djelatnost
*	- djelatnost upravljanja projektom gradnje
*	- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
*	- posredovanje u prometu nekretnosti
*	- poslovanje nekretnostima
*	- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
*	- energetska certificiranje, energetski pregled

D002, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 1 od 3



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 6

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-22/27349-2

MBS: 081446636
EUID: HRSR.081446636
Datum: 09.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa 1 za tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - izrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - djelatnost snimanja iz zraka
- * - fotografske djelatnosti
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - uređenje interijera
- * - dizajn interijera
- * - čišćenje svih vrsta objekata
- * - uređenje krajolika
- * - stručni poslovi zaštite okoliša
- * - poslovi zaštita na radu
- * - kupnje i prodaje robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - usluge informacijskog društva
- * - kurirske usluge
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - administrativne djelatnosti
- * - računalne i srodne djelatnosti
- * - grafički dizajn
- * - industrijski dizajn
- * - dizajn novih medija (multimedija)
- * - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe
- * - montaža, popravak i održavanje solarne opreme i uređaja za solarne sisteme
- * - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- * - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama sl.) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- * - organiziranje seminara, kongresa, savjetovanja, zabavnih igara, priredbi, revija, tečajeva, izložbi, koncerata, festivala, sajмова, promocija
- * - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu
- * - prijevoz osoba i tereta za vlastite potrebe
- * - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju

D002, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 2 od 3



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 7

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-22/27349-2

MBS: 081446636
EUID: HRGR.081446636
Datum: 09.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa 1 za tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - djelatnosti
- * - posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * - otkup dospjelih tražbina

U Zagrebu, 09. lipnja 2022.

Sudski savjetnik
Klara Koketi

Dokument je elektronički potpisan:
KLARA KOKETI
Vrijeme potpisivanja:
09.06.2022
11:11:45

Broj zapisa: dsi-6818209
Kontrolni broj: 40fot-dwtk

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<http://sudreg.pravosuđe.hr/registar/kontrola-izvornika/>
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Zagrebu potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

5002, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 3 od 3

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozmrčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

A.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
 - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- earth.google.com

A.3.1. Pojmovi u procjemenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- ŠKROBOT d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Lokal na I. katu, ukupne površine 37,50 m² koje je upisano u ZK uložak broj 1832, k.o. Podravska Slatina, k.č. 3453/2 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 10

A.4. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija

U zk.ul.br. 1838 k.o. Podravska Slatina je upisana zk.č.br. 3453/2, k.o. Podravska Slatina kao 1 zgrada i dvorište površine 1.900,00 m2.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA

Stanje na dan: 15.01.2025. 12:28

Katastarska općina: 323446, PODRAVSKA SLATINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5187/2023

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1838

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3453/2	1 ZGRADA I DVOR TRG SV. JOSIPA			1920	
		UKUPNO:			1920	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD SLATINA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 11

➤ IZVADAK IZ BZP-a - KNJIGA POLOŽENIH UGOVORA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA

Stanje na dan: 13.01.2025 14:12

Verificirani poduložak

Knjiga PU: PODRAVSKA SLATINA

Broj poduloška: 632 / zk. uložak: 1838

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stambeno - poslovna zgrada u SLATINI, TRG SV. JOSIPA, sagrađena na katastarskoj čestici: 3453/2	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Lokal na I. katu, u lokaciji "Centar" po projektnoj dokumentaciji omeđen linijama A-10-B/C-11, ukupne površine 37,50 m ² .	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
ŠKROBOT D.O.O., SLATINA, B. RADIČA 54 1/1		

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 13.01.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 23224/2025



Kontrolni broj: 28367207c5e82ad

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet adresi <http://oss.srednjesazninja.hr/publi/pregledDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sastav će prikazati izvadak ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvadku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

➤ IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SLATINA

Stanje na dan: 15.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PODRAVSKA SLATINA
k.č.br.: 3453/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 13

➤ POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.01.2025. 12:40

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODRAVSKA SLATINA (Mbr. 323446)

Posjedovni list: 4606

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD SLATINA, SLATINA, TRG SVETOG JOSIPA 10	68254459599

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		490/1	VELIKO POLJE	12241	59		
			PAŠNJAK	12241			
		819/3	KOD JABLANOVA	5533	51		
			ORANICA	5533			
		819/10	KOD JABLANOVA	2185	51		
			ORANICA	2185			
		821/3	KOD JABLANOVA	5061	47	KD	
			ORANICA	5061			
		1385	ISPOD ULJARE	473	46		
			ORANICA	473			
		1473	UL. M. GUPCA	674	46		
			KUĆA I DVORIŠTE	674			
		1474	M. GUPCA	289	46		
			ORANICA	289			
		1506/54		180	0		
			ORANICA	180			
		1506/66	KRIVAJA	79	42		
			PUT	79			
		1506/76	KRIVAJA	4422	42	KD	
			ORANICA	4422			
		1506/77	KRIVAJA	6504	42	KD	
			ORANICA	6504			
		1508/2	INDUSTRIJSKA ULICA	580	53		
			PUT	580			



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 14

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2423/2	UL. IVE TIJARDOVIĆA	88	0		
			PAŠNJAK	88			
		2524	UL.M.GUPCA	503	0		
			PUT	503			
		2532	UL.M.GUPCA	74	0		
			ORANICA	74			
		2542/1	NEPLODNO	11937			
			NOGOMIGRALIŠTE	11937			
		2542/2	Josipa Juraja Štrosmajera	9299			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	9299			
		2542/3	Kralja Tomislava	1358			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	1358			
		2542/4	Josipa Juraja Štrosmajera	52			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	52			
		2571/2	ŠTROSMAJEROVA UL.	520	19		
			KANAL	520			
		2645/2	UL.M.GUPCA	330	0		
			ZGRADA I DVOR.	330			
		2714/1	Braće Radića	599	0		
			POMOĆNA ZGRADA	24			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Slatina, Braće Radića 124	157			
			POMOĆNA ZGRADA	12			
			DVORIŠTE	406			
		2714/2	Braće Radića	230	0		
			DJEČJE IGRALIŠTE	230			
		2896/1	D.DOLINA	5861	0		
			ORANICA	5861			
		2897	D.DOLINA	12028	0		
			VOĆNJAK	12028			
		2898	UL.SV.M.KRIŽEVČANIN	1702	0		
			ORANICA	986			
			ZGRADA I DVOR.	716			
		3317/1	UL. LIPA	284	0		
			BUNAR	284			
		3453/2	TRG SV. JOSIPA	1920	25		
			1 ZGRADA	1920			
		3453/3	TRG SV. JOSIPA	39	0		
			PARK	39			
		3472/2	UL.B.RADIĆA	427			
			ZGRADA I DVOR.	427			
		3473/1	UL. B. RADIĆA	3175	20		
			TRAFOSTANICA, UL. B. RADIĆA	27			
			DVORIŠTE	2597			
			1 ZGRADA	551			



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 15

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7110/2	KAMENAC	213	63		
			LIVADA	213			
		7110/3	KAMENAC	24	63		
			LIVADA	24			
		7111/1	KAMENAC	1883	63		
			VINOGRAD	1883			
		7111/2	KAMENAC	194	63		
			VINOGRAD	194			
		7111/3	KAMENAC	64	63		
			VINOGRAD	64			
		7141	KAMENAC	11981	0		
			ŠUMA	11981			
		7252	POTOČANI	9755	0		
			PAŠNIAK	9755			
		7257	POTOČANI	11658	0		
			PAŠNIAK	11658			
		7264	POTOČANI	13856	0		
			PAŠNIAK	13856			
		7373/6	POTOČANI	540	0		
			PUT	540			
		7467	TURBINA	5883	40		
			ORANICA	5883			
		7468	TURBINA	15837	40		
			ORANICA	15837			
Ukupna površina katastarskih čestica				681347			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 16

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-125/2021, Županijski sud u Zagrebu

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

Datum provedbe očevida: 13.01.2025. godine

Datum vrednovanja: 15.01.2025. godine

Datum kakvoće: 15.01.2025. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

➤ SVRHA

Svrha izrade procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

➤ NAMJENA

Procjemeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevid i opis nekretnine	
Adresa	Trg svetog Josipa 13
Površina zemljišta /m2/	1.920,00
ZK uložak	1838
Katastarska općina	Podravska Slatina
Katastarska čestca	3453/2
Redni broj upisa u ZK	1

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 1838 k.o. Podravska Slatina, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog suda u Virovitici – Neslužbena kopija, stanje na dan 15. siječnja 2025.
- izvadak iz BZP-a, knjiga položenih ugovora, zk. uložak br. 1838, poduloška 632 k.o. Podravska Slatina, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog suda u Virovitici, stanje na dan 13. siječnja 2025.
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 4606 k.o. Podravska Slatina, Područni ured za katastar Virovitica, odjel za katastar nekretnina Slatina, stanje na dan 15. siječnja 2025.

Projektna dokumentacija: nije dostavljena

Građevinska dozvola: nije dostavljena

Energetski certifikat: nije dostavljen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu i infrastrukturu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni
- Uvjerenje za uporabu – KLASA: -361-04/08-01/20 od 04.04.2008.

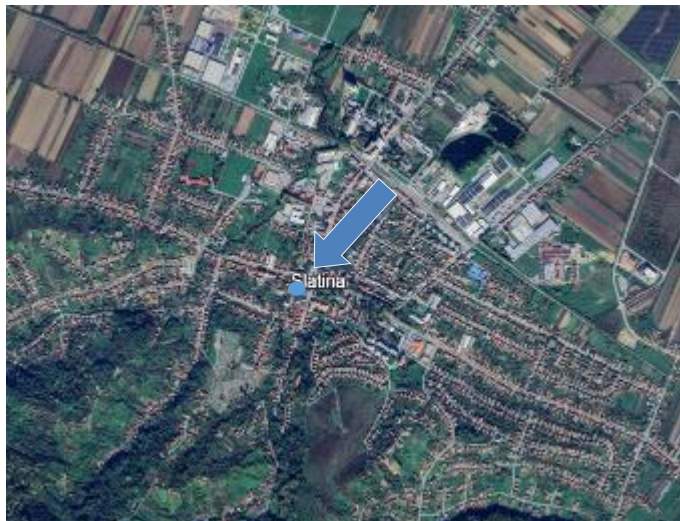
POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina, lokal, nalazi se u centru grada Slatina na adresi Trg svetog Josipa 13 u poslovnoj zgradi koja je smještena na raskrižju ulica Braće Radić, Ante Kovačića i Trga svetog Josipa. Lokal je smješten na sjeveroistočnom pročelju. Pristup nekretnini omogućen je javnim prijevozom, osobnim automobilima i pješke. Prilazne ceste su gradske prometnice primjerene obavljanju dvosmjernog prometa opremljena i uređena. U blizini predmetne nekretnine nalaze se škole, trgovački centri, zelene površine, zone rekreacije, upravne, zdravstvene, socijalne, vjerske, financijske i druge investicije, itd.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Poslovni prostor, koji je predmet procjene, nalazi se na I. katu poslovne zgrade. Sastoji se od lokala, galerije, wc-a i terase. Prostor je u prosječnom stanju.

➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: geoportal.dgu.hr, mikro lokacija

B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

B.2.1. Katastarsko stanje

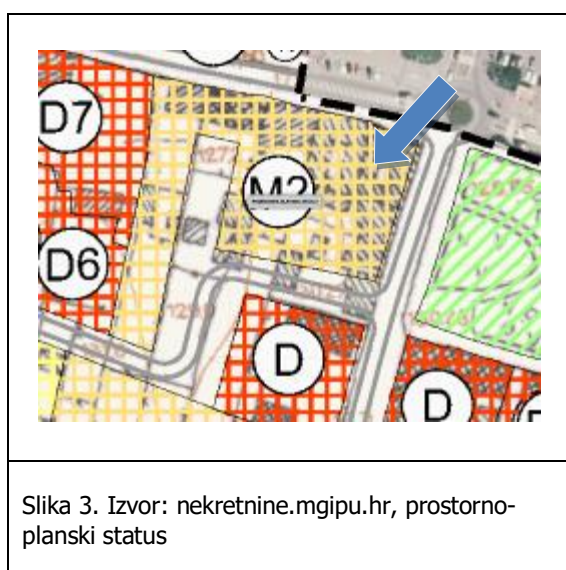
Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	3453/2	Podravska Slatina	4606	1 zgrada	GRAD SLATINA, SLATINA, TRG SVETOG JOSIPA 10, OIB:68254459599	1.920,00
Ukupno:						1.920,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	z.k. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	3453/2	Podravska Slatina	1838	1 zgrada i dvor trg sv Josipa	GRAD SLATINA	1.920,00
Ukupno:						1.920,00

Knjiga položenih ugovora						
br.	z.k. uložak	katastarska općina	poduložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	1838	Podravska Slatina	632	Lokal na I. katu, u lokaciji "Centar" po projektnoj dokumentaciji omeđen linijama A-10-B/C-11, ukupne površine 37,50 m2.	ŠKROBOT D.O.O., SLATINA, B. RADICA 54 1/1	37,50
Ukupno:						37,50

B.2.2. Prostorno - planski status

Prema važećim podacima sa stranice eNekretnine predmetne katastarske čestice pripadaju unutar zone **M2 – mješovite** namjene – pretežito poslovna.

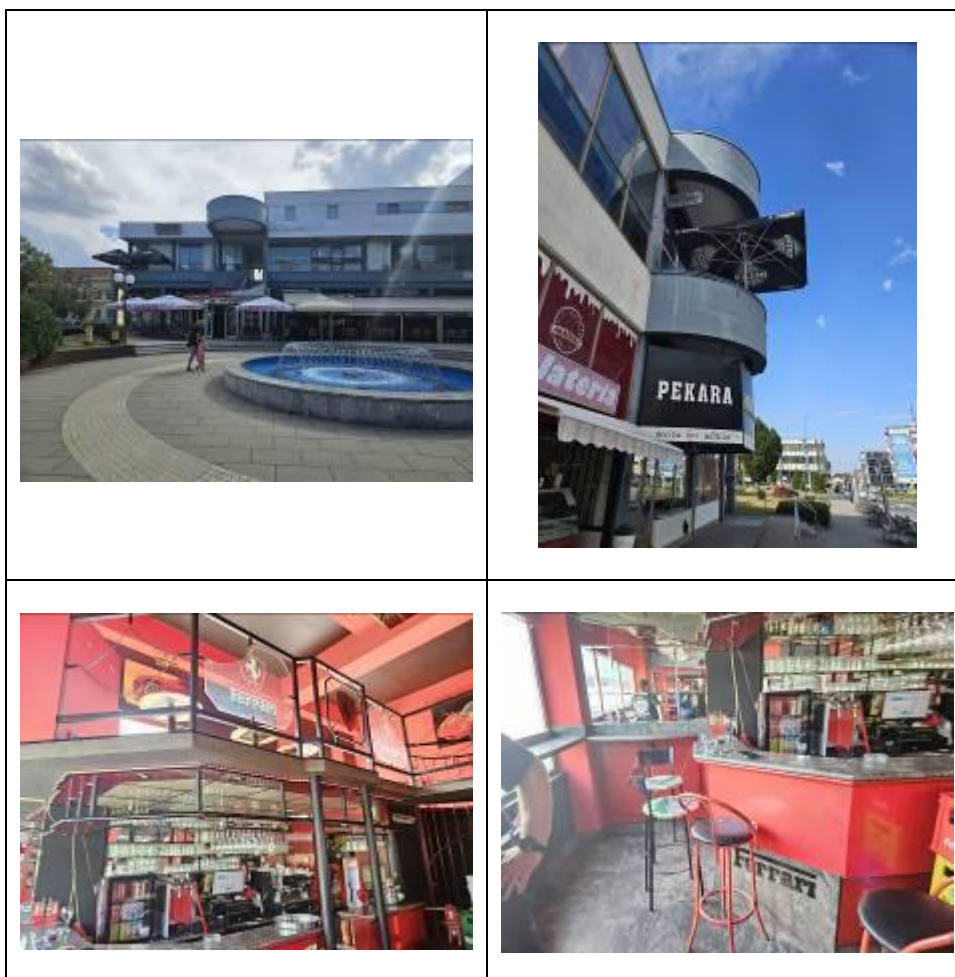


B.3. ISKAZ POVRŠINA

Površina lokala preuzeta je iz podataka u knjizi položenih ugovora, te prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m2)
Lokal na I. katu, u lokaciji "Centar" po projektnoj dokumentaciji omeđen linijama A-10-B/C-11, ukupne površine 37,50 m2.	37,50

➤ FOTODOKUMENTACIJA







arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 22

B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	3453/2
površina /m2/	1.920,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donesen UPU	NE
kategorija	I

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	I
površina	1.920,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	građevinsko zemljište
namjena	M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	1,00
koeficijent iskoristivosti kis	1,00
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	
zona vodnog doprinosa	Zona B
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	///
blizina javnog prometa	DA
parking	NE
uređenost urbane infrastrukture	NE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 1838 k.o. Podravska Slatina, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog suda u Virovitici – Neslužbena kopija, stanje na dan 15. siječnja 2025.
- izvadak iz BZP-a, knjiga položenih ugovora, zk. uložak br. 1838, poduloška 632 k.o. Podravska Slatina, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog suda u Virovitici, stanje na dan 13. siječnja 2025.
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 4606 k.o. Podravska Slatina, Područni ured za katastar Virovitica, odjel za katastar nekretnina Slatina, stanje na dan 15. siječnja 2025.

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Slatina je grad u slavonskom dijelu Podravine, u Virovitičko-podravskoj županiji. Smještena je na prijelazu iz dravske nizine u podnožje Papuka, uz Podravsku magistralu i željezničku prugu, na 127 m nadmorske visine.[4] Prema popisu iz 2021. grad ima nešto više od 8700 stanovnika. Status grada dodijeljen joj je 1992. godine. Dan grada slavi se 1. rujna u spomen na prvi pisani spomen grada 1. rujna 1297. U blizini grada nalaze se arheološka nalazišta iz razdoblja starčevačke kulture (Pepelane), brončana doba (Nova Bukovica), kasne antike (Sladojevci) i rana srednjeg vijeka (Josipovo).

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Rast hrvatskog gospodarstva ubrzao je u 2024. godini, a očekuje se da bi mogao ostati relativno snažan i u naredne dvije godine, iako na nešto nižoj razini. Ekonomska ekspanzija, koja je obilježila prvu polovinu 2024. godine, nastavila se i u trećem tromjesečju, a robustan rast izgledan je i na samom kraju godine pa bi realni BDP na razini cijele 2024. mogao porasti 3,7%. Ubrzanje gospodarskog rasta poglavito odražava snažnu domaću potražnju, podržanu povoljnim kretanjima na tržištu rada, vrlo poticajnom fiskalnom politikom, kao i snažnom investicijskom aktivnošću privatnog sektora. Ojačao je i robni izvoz, dok se izvoz usluga počeo smanjivati. U naredne dvije godine realni BDP Hrvatske bi se mogao nastaviti povećavati po prosječnoj godišnjoj stopi od nešto više od 3%. Pritom se očekuje veći doprinos izvoza roba i usluga uslijed očekivanog postupnog oporavka vanjske potražnje, čemu bi trebao pridonijeti i projicirani pad troškova financiranja koji se temelji na tržišnim očekivanjima o nastavku pada kamatnih stopa. Intenzitet rasta domaće potražnje mogao bi oslabiti, što se prije svega odnosi na rast investicija koje bi, nakon snažnog rasta podržanog sredstvima iz fondova EU-a u protekle tri godine, mogle usporiti. Rizici za središnju projekciju realnog rasta Hrvatske su uravnoteženi, ali i dalje naglašeni zbog geopolitičkih napetosti, mogućnosti njihove eskalacije, kao i kretanja cijena sirovina i energenata. Protekcionističke trgovinske mjere mogle bi negativno utjecati na hrvatski robni izvoz smanjenjem vanjske potražnje ključnih trgovinskih partnera. Rast investicija ovisit će o učinkovitom korištenju fondova EU-a, osobito od strane javnog sektora. S druge strane, potencijalno smirivanje geopolitičkih napetosti moglo bi povećati vanjsku potražnju i povoljno djelovati na izvoz. Jačanje povjerenja potrošača moglo bi sniziti trenutno projiciranu stopu štednje kućanstava, potičući rast osobne potrošnje.

Nakon očekivanog usporavanja inflacije mjerene HIPC-om na 4,0% u 2024. godini, nastavak usporavanja, iako slabijim intenzitetom, očekuje se i u naredne dvije godine (na 3,5% u 2025. te 2,5% u 2026.). Usporavanje inflacije u tekućoj godini odražava slabljenje tekućih inflatornih pritisaka uz povoljne bazne učinke koji su pridonosili usporavanju inflacije u prvih 8 mjeseci 2024. godine. Promatrano po komponentama, ove su se godine usporile temeljna inflacija te inflacija cijena hrane. Ipak, temeljna bi inflacija mogla ostati i dalje povišena kao odraz snažne domaće potražnje, robustnog tržišta rada i povišenog rasta plaća. Dodatno, inflacija cijena hrane također bi mogla ostati povišena, obzirom da je u drugoj polovini 2024. došlo do primjetnog povećanja tekućih pritisaka. U naredne dvije godine očekuje se usporavanje inflacije, pri čemu bi ono u 2025. moglo odražavati usporavanje temeljne inflacije, a u 2026. godini usporavanje svih glavnih podkomponenta inflacije. Rizici vezani uz ostvarivanje prognozirane inflacije uglavnom su uravnoteženi. Rizici više inflacije uglavnom su povezani s geopolitičkim napetostima koje bi mogle rezultirati višim cijenama energenata i drugih sirovina. Što se tiče domaćih činitelja, inflacija bi mogla biti viša u slučaju snažnijeg od očekivanog rasta domaće potražnje ili jačeg od očekivanog prelijevanja nominalnog rasta plaća na potrošačke cijene. S druge strane, slabiji gospodarski rast i time slabija potražnja, jači učinci restriktivne monetarne politike te izrazitije prelijevanje pada cijena energenata i drugih sirovina na svjetskom tržištu rizici su koji bi mogli uzrokovati nižu inflaciju.

U 2024. godini broj zaposlenih osoba mogao bi porasti za 3,4%, dok bi se anketna stopa nezaposlenosti mogla sniziti na 4,9% radne snage. Tekuću godinu obilježio je i snažan rast plaća. Razmjerno povoljna kretanja na tržištu rada očekuju se i u nastavku projekcijskog horizonta. Broj zaposlenih osoba u Hrvatskoj nastavio je rasti i u drugoj polovini godine, potaknut snažnom domaćom gospodarskom aktivnosti. Administrativna stopa nezaposlenosti spustila se na 4,8% radne snage u listopadu (5,1% u rujnu), dok je anketna stopa nezaposlenosti u trećem tromjesečju porasla na 5,3% radne snage sa 4,7% u prethodnome tromjesečju, na što je poglavito utjecalo smanjenje zaposlenosti na tromjesečnoj razini, uzimajući u obzir pojačano zapošljavanje u predsezoni (sezonski prilagođene vrijednosti). Nominalne plaće i dalje snažno rastu pod utjecajem izražene potražnje za radom u uvjetima niske nezaposlenosti. Na razini cijele 2024. godine prosječna nominalna bruto plaća mogla bi porasti za 14,9%, a realna za 10,7%. U nastavku projekcijskog horizonta očekuje se rast zaposlenosti, smanjivanje stope nezaposlenosti na povijesno niske razine te rast nominalnih i realnih plaća, ali umjerenijim intenzitetom u odnosu na ovu godinu.

Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi u 2024. iznositi 1,1% BDP-a, što je za čak 2,2 postotna boda manje nego u prethodnoj godini. To je ponajprije posljedica smanjenja korištenja sredstava iz fondova EU-a nakon što je u prethodnoj rekordnoj godini završila višegodišnja financijska perspektiva kada je ujedno vrhunac isplata krajnjim korisnicima, a ujedno je završeno korištenje sredstava iz Europskog fonda solidarnosti u svrhu obnove od potresa. Osim toga, nepovoljnim kretanjima pridonosi produbljivanje manjka u robnoj razmjeni te, nakon više godina, pogoršanje salda neto izvoza usluga, s obzirom na snažan rast uvoza i stagnaciju izvoza usluga. S druge pak strane, nepovoljna kretanja platnobilančnog salda u 2024. djelomično ublažava poboljšanje salda na računu primarnog dohotka, ponajprije zahvaljujući rastu prihoda središnje banke po osnovi upravljanja nemonetarnom financijskom imovinom. Višak na tekućem i kapitalnom računu trebao bi se zadržati na približno sličnoj razini kao u 2024. sve do kraja projekcijskog horizonta.¹

¹ <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 26

Tablica makroekonomskih projekcija

(promjena u odnosu na prethodnu godinu, osim ako je drugačije naznačeno)

	Ostvarenje		Aktualna projekcija HNB-a		
	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
Cijene (stopa promjene, %)					
HIPC	10,7	8,4	4,0	3,5	2,5
HIPC isključujući hranu i energiju	7,6	8,8	4,7	2,9	2,7
HIPC hrana	12,9	11,5	4,5	4,7	2,5
HIPC energija	19,2	0,0	-0,3	4,0	1,2
Ekonomska aktivnost (realne stope promjene, %)					
Realni BDP	7,3	3,3	3,7	3,3	3,0
Osobna potrošnja	6,9	3,2	6,0	4,9	3,5
Državna potrošnja	2,2	7,1	4,3	3,2	2,4
Bruto investicije u fiksni kapital	10,4	10,1	11,9	4,3	3,3
Izvoz (roba i usluge)	27,0	-2,9	-1,2	2,0	2,5
Uvoz (roba i usluge)	26,5	-5,3	4,6	4,1	2,8
Doprinos realnom rastu BDP-a (u p.b.):					
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	6,7	5,5	7,0	4,5	3,3
Neto izvoz	-0,5	1,7	-3,2	-1,2	-0,3
Promjena zaliha	1,1	-3,9	-0,1	0,0	0,0
Vanjski sektor					
Trgovinski saldo robe - BP (% BDP-a)	-27,2	-22,4	-20,7	-20,7	-20,7
Trgovinski saldo usluga - BP (% BDP-a)	20,8	20,3	17,8	17,4	17,3
Tekući račun - BP (% BDP-a)	-3,5	0,4	-0,4	-1,2	-1,5
Tekući i kapitalni račun - BP (% BDP-a)	-1,0	3,3	1,1	1,0	1,0
Neto korištenja EU fondova (% BDP-a)	3,4	3,9	2,4	3,1	3,5
Tržište rada					
Stopa nezaposlenosti (%)	6,8	6,1	4,9	4,7	4,5
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	2,5	2,5	3,4	2,0	1,5
Nominalne bruto plaće, (stopa promjene, %)	8,3	14,7	14,9	8,5	5,6
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	-2,2	6,2	10,7	4,9	3,1

2

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

² izvor: www.hnb.hr



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

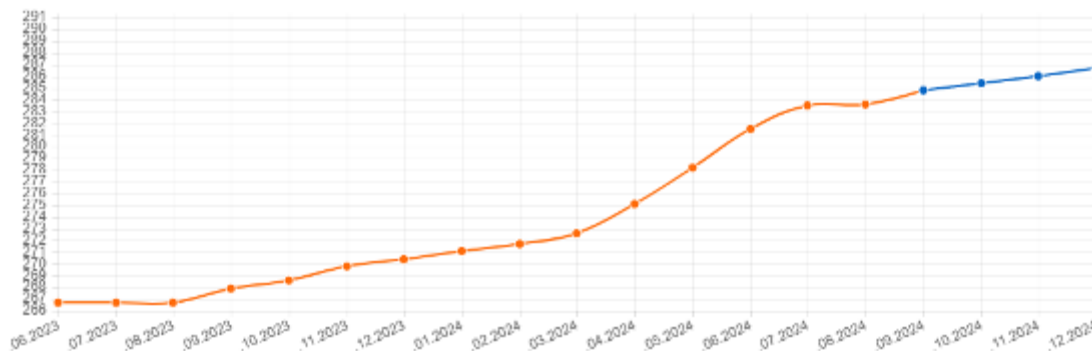
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 27

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

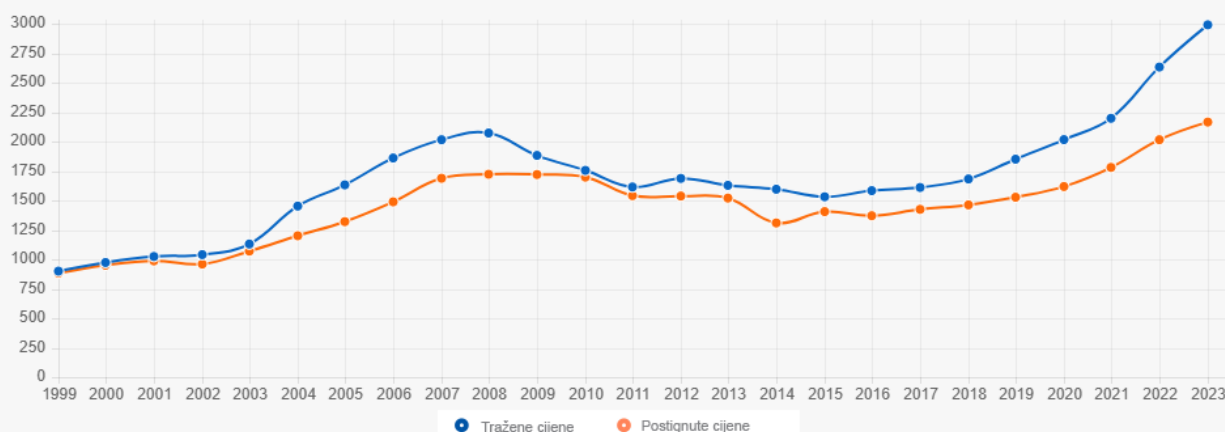
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za lokal, sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao metode procjene za određivanje vrijednosti predmetne nekretnine.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 29

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine” broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishodeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine” broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti lokala

Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2106077	Virovitičko-podravska	Slatina	3563/3	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	209,19	250.000,00	1.195,09	9.5.2023	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	PREUZETO OD PU	SLATINA - GRADEVINSKO
2.	2157034	Virovitičko-podravska	Slatina	3473/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	26,25	17.000,00	647,62	13.5.2024	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	PREUZETO OD PU	SLATINA - GRADEVINSKO
3.	2123981	Virovitičko-podravska	Slatina	3538/1	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	81,51	62.500,00	766,78	28.2.2024	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	PREUZETO OD PU	SLATINA - GRADEVINSKO
4.	2064476	Virovitičko-podravska	Slatina	3453/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	202,15	140.000,00	692,56	8.1.2024	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	PREUZETO OD PU	SLATINA - GRADEVINSKO
5.	1839617	Virovitičko-podravska	Slatina	3473/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	28,50	16.000,00	561,40	17.2.2023	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	EVALUACIJA U TUOKU	SLATINA - GRADEVINSKO

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 3563/3, k.o. Podravska Slatina	Poredbena broj 2, k.č. 3473/2, k.o. Podravska Slatina
	
<p>Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, udaljena je cca 100 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosjeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.</p>	<p>Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, udaljena je cca 200 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.</p>
Poredbena broj 3, k.č. 3538/1, k.o. Podravska Slatina	Poredbena broj 4, k.č. 3453/2, k.o. Podravska Slatina
	
<p>Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, udaljena je cca 300 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.</p>	<p>Poredbena nekretnina je unutar GP namjene, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosjeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.</p>

Poredbena broj 5, k.č. 3473/2, k.o. Podravska Slatina



Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, udaljena je cca 200 m zračne linije od procjenjivane nekretnine, ima koeficijent iskoristivosti 1,0, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanjeње ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine³

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje⁴: 189,95

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)
		K.Č.	K.O.							
2.	2157034	3473/2	Podravska Slatina	13.5.2024	26,25	647,62	180,96	189,95	1,0497	679,79
3.	2123981	3538/1	Podravska Slatina	28.2.2024	81,51	766,78	170,84	189,95	1,1119	852,55
5.	1839617	3473/2	Podravska Slatina	17.2.2023	28,50	561,40	154,22	189,95	1,2317	691,47

³ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

⁴ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 33

Statistička obrada i izračun:

LOKAL	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Trg svetog Josipa 13		2157034	2123981	1839617
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	38		26	82	29
Cijena po m ²	--		679,79	852,55	691,47
Indikator vrijednosti (€/m2)	741,27		679,79	852,55	691,47

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-61,48	111,28	-49,80
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-8%	15%	-7%
Kvadrat odstupanja:			3779,54	12382,72	2480,02
Standardno odstupanje:	78,83	11%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	157,66	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

NEUOBIČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

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

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti i proračun se završava.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj **2025.**

List: **34**

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja. Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. lokal je:

metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - lokal		27.797,64 €
procjenjena vrijednost:		27.800,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	27.800,00 tj. 741,33 €/m ²	
	209.000,00 tj. 5.573,33 kn/m ²	

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj **2025.**

List: **35**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja lokal na adresi Trg svetog Josipa 13, k.o. Podravska Slatina, na k.č.br. 3453/2 utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 15. siječnja 2025. s ukupnom vrijednošću od:

27.800,00 €

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za lokal na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Na temelju članka 9. ZPVN, izjavljujem i potpisujem da sam posao procjene vrijednosti Nekretnine za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, nepristrano u skladu s važećim propisima, pravilima struke i najboljim znanjem te iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 15.01.2025.

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenom procjenom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažće.

H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

LOKAL

k.č.br.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 37

I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	ŠKROBOT d.o.o. u stečaju, Slatina, Braće Radića 54, OIB 80862083396	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Slatina, 33520
	Naziv ulica i k.br.	Trg svetog Josipa 13
	Gradska četvrt	///
	zemljopisne koordinate	45°42'05"N 17°41'59"E
Tip nekretnine:	Lokal	
Namjena nekretnine:	Poslovna namjena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	1838
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	3453/2
	katastarska općina:	Podravska Slatina
Katastar	posjedovni list, br:	4606
	k. čestica, br.:	3453/2
	katastarska općina:	Podravska Slatina
Katnost:	Pr + 2	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	1.920,00	
tržišna vrijednost nekretnine:		27.800,00 €
Legalitet:	///	
Odobrenje za građenje:	DA	
Uporabna dozvola:	DA	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	///	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	AS MAH d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.