

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**P-2025-12-15**

NARUČITELJ: Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju  
Braće Radića 54  
33520 Slatina  
OIB: 14729088128

VLASNIK: Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju  
Braće Radića 54  
33520 Slatina  
OIB: 14729088128

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**  
Poslovni prostor

LOKACIJA: Ivana pl. Zajca 2, 33517, Mikleuš  
k.č.br.: 112/2, 113/4, 113/5, 113/6,  
114/1, 114/2, 114/3, 115  
k.o. Mikleuš

DAN VREDNOVANJA: 15. prosinac 2025.

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA  
VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

**31.000,00 €**

*\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ovaj se elaborat sastoji od 44 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, prosinac 2025.



## SADRŽAJ:

### A. OPĆI PODACI

---

- A.1. RJEŠENJE O UPISU OBRTA
- A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
- A.3. POPIS PRIMIJIENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
- A.3.1. Pojmovi u procjemenom elaboratu
- A.4. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
  - Izvadak iz BZP-a

### 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
  - Fotodokumentacija
  - Tehnički opis
- B.3. 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)
- C.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikorolacija)

### 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 NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

---

### F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

---

### G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

---

### H. IZJAVA VJEŠTAKA

---

### I. SAŽETAK


---

### J. PRILOZI

---

## 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, na sjedišten 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.

NARUČITELJI:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju


POSLOVNI PROSTOR

k.č.br.: vidi identifikaciju, k.o. Mikleuš

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: prosinac 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 SUDESKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)  
Pod brojem upisa i za tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge  
upisuje se:

**SUSJEK 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 nekretnina
*	- poslovanje nekretninama
*	- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
*	- energetska certificiranje, energetska pregled

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

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tr-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:

SVJEŠT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- \* - syrade 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 zaštite na radu
- \* - kupnje i prodaja robe
- \* - pruženje 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 napicima (catering)
- \* - organiziranje seminara, kongresa, savjetovanja, zabavnih igara, priredbi, revija, tečajeva, izložbi, koncerata, festivala, sajnova, 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 vlastitu potrebu
- \* - usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju

0002, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 2 od 3

 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tu-22/27349-2

MBS: 08144663E  
EUID: HRSR.08144663E  
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 OPISA**

**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

Document is electronically signed  
KLARA KOKETI  
Vrijeme potpisivanja:  
09.06.2022  
11:11:43

KLARA KOKETI  
08144663E  
HRSR.08144663E  
09.06.2022  
11:11:43  
KLARA KOKETI

Broj zapisa: Uni-8818209  
Kontrolni broj: 40f0c-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  
prikazom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Zagrebu  
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

5002, 2022-06-09 11:11:50 Stranica: 3 od 3

## A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1120

URBROJ: 514-03-04/02-25-07

Zagreb, 19. 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 Bernarda Mahečića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 19. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene 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 studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI7100324011120|7

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 državljanin 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 Zagrebu.

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 Zagrebu 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. Bernard Mahečić, Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34

2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011120|7

### 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, 145/24)
  - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
  - Zakon o postupanju s nezakonito igradenim 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, 127/24)
  - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- 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.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- [earth.google.com](http://earth.google.com)

#### A.3.1. Pojmovi u procjembenom 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**")
- Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Poslovni prostor u prizemlju, površine 39,00 m<sup>2</sup> (dalje u tekstu "**Nekretnina**")

## A.4. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

### ➤ IZVADAK IZ BZP-a



REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Virovitici  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA  
 Stanje na dan: 11.04.2025. 13:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323390, MIKLEUŠ

Broj ZK uložka: 1824

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-8626/2016  
 Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	112/2	DVOR U SELU		75		
2.	113/4	DVORIŠTE U SELU		41		
3.	113/5	DVOR U SELU		39		
4.	113/6	DVORIŠTE U SELU		39		
5.	114/1	ZGRADA I DVOR U SELU		329		
6.	114/2	ZGRADA I DVOR U SELU		180		
7.	114/3	DVORIŠTE U SELU		180		
8.	115	DVORIŠTE		630		
		UKUPNO:		1513		

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 NARODNI TRGOVAČKI LANAC D.O.O., OIB: 78344221376, SOBLINEC, SOBLINEČKA 55, 10360 SESVETE, HRVATSKA	

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.04.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 310968/2025



Kontrolni broj: 30475844a119fa5

 Skeniranjem QR koda navedenog na ovoj elektroničkoj zapisi možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti na internet stranici: <https://www.sud.hr/portal/poslovanje/poslovanje>. Dokument sadrži elektronički broj. U slučaju sumnje na pravičnost izvornik ovog dokumenta, tj. služba da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije ponuduje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja.

## B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

### Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Klasa: UP/I-710-03/24-01/1120, Urbroj: 514-03-04/02-25-07, od 19.03.2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

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:** 20.08.2025.

**Datum vrednovanja:** 15.12.2025.

**Datum kakvoće:** 15.12.2025.

**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	Ivana pl. Zajca 2
Površina zemljišta /m2/	5.441,73
Neto površina /m2/	39,00
ZK uložak	1824
Poduložak	///
Katastarska općina	MIKLEUŠ
Katastarska čestica	112/2, 113/4, 113/5, 113/6, 114/1, 114/2, 114/3, 115

## B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

### Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 1824, k.o. Mikleuš, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog građanskog suda u Virovitici, stanje na dan 11. travnja 2025.

**Projektna dokumentacija:** Nije priložena

**Građevinska dozvola:** UP/I0-05-1412/84

**Uporabna dozvola:** UP/I0-05-1697/85

**Energetski certifikat:** Nije priložen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu

### POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina je poslovni prostor smješten na adresi Ivana pl. Zajca 2, Mikleuš, u prizemlju zgrade (P). Zgrada je smještena u području s izgrađenom komunalnom infrastrukturom i dobrom prometnom povezanošću. U okruženju prevladavaju stambene i poslovne građevine te javni sadržaji (škola, trgovine, crkva, groblje, pošta).

### DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Prema važećem Prostornom planu uređenja Općine Mikleuš, predmetna nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja naselja – izgrađeni dio građevinskog područja. Teren je ravne konfiguracije. Pristup nekretnini ostvaren je neposredno s javne prometne površine, a u neposrednoj blizini osigurana su parkirališna mjesta. Zgrada je poslovne namjene te ima osiguran pješački i kolni pristup. Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju i koristi se u poslovne svrhe, uz postojeću komunalnu infrastrukturu i instalacije prilagođene namjeni. Pristup prostoru ostvaren je putem natkrivene terase. Poslovni prostor sastoji se od uslužnog prostora, sanitarnog čvora (WC), spremišta te natkrivene terase.

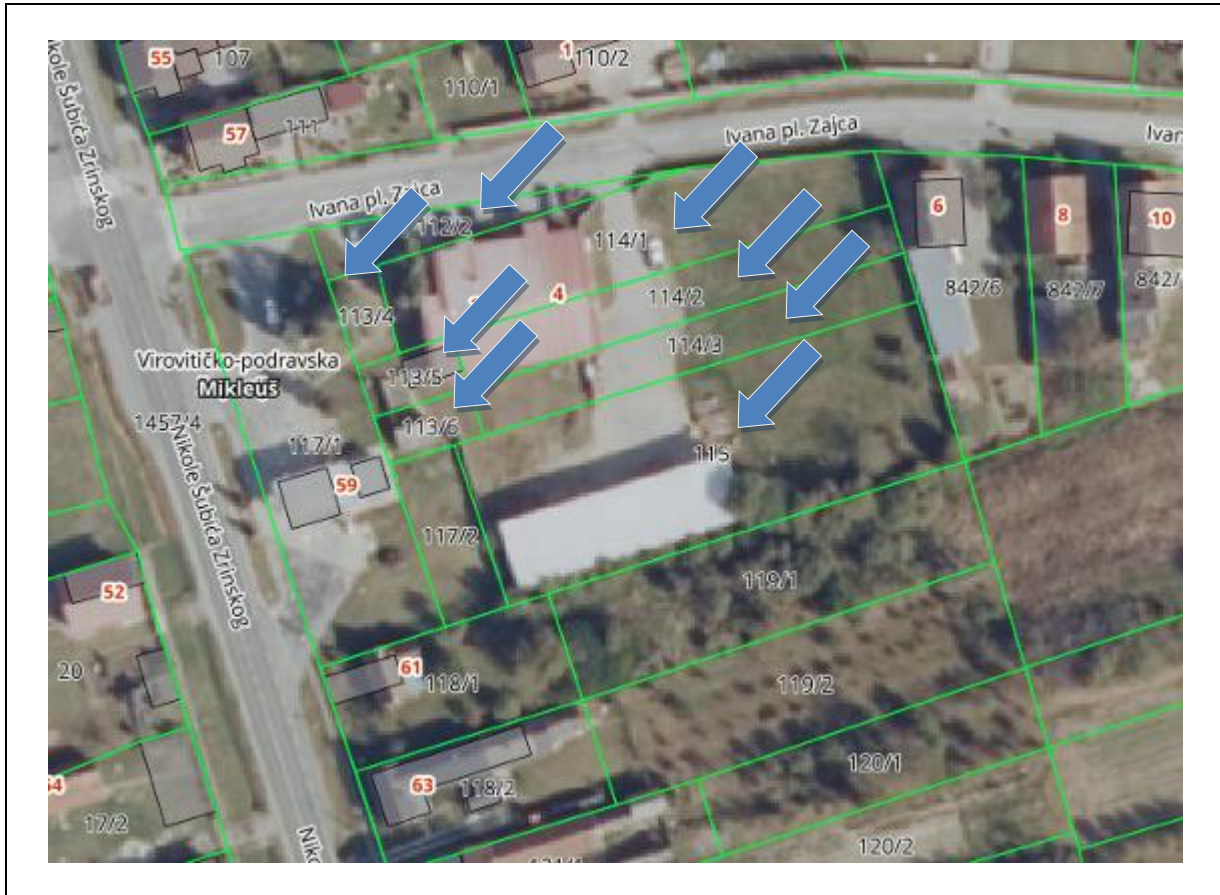
➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: Google maps, mikro lokacija



Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr







## B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

### B.2.1. Katastarsko stanje

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	zk. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	112/2	MIKLEUŠ	1824	DVOR U SELU	NARODNI TRGOVAČKI LANAC D.O.O., OIB: 78344221376, SOBLINEC, SOBLINEČKA 55, 10360 SESVETE, HRVATSKA	269,75
2	113/4			DVORIŠTE U SELU		147,46
3	113/5			DVOR U SELU		140,27
4	113/6			DVORIŠTE U SELU		140,27
5	114/1			ZGRADA I DVOR U SELU		1.183,30
6	114/2			ZGRADA I DVOR U SELU		647,40
7	114/3			DVORIŠTE U SELU		647,40
8	115			DVORIŠTE		2.265,89
<b>Ukupno:</b>						<b>5.441,73</b>

## B.2.2. Prostorno - planski status



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREDENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	
	IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
PROMET	
CESTOVNI PROMET	
	DRŽAVNA BRZA CESTA
	ŽUPANIJSKA CESTA
	OSTALE CESTE KOJE NISU JAVNE
POVRŠINE IZVAN NASELJA	
	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA

## ➤ Fotodokumentacija







**TEHNIČKI OPIS**

Godina gradnje: 1980  
Godina adaptacije: ///  
Katnost građevine: Pr  
Namjena: poslovni prostori

Uporaba građevine: da - ugostiteljska  
Pripadak: ///

**Konstrukcija zgrade**

Temelji: armirano betonske trake  
Nosiva konstrukcija: opeka  
Međukatna konstrukcija: armirano betonske ploče  
Krovište: kosi krov  
Pokrov: lim  
  
Pregradni zidovi: blok opeka  
Pročelja: vidljiva opeka (nežbukano, nebojano)  
Limarija: pocinčani lim  
  
Vanjska stolarija: ALU

**Interijeri**

Podovi: keramičke pločice  
Zidovi: ožbukani i obojani, keramičke pločice  
  
Stropovi: ožbukani i obojani, spuštteni strop  
  
Unutarnja stolarija: drvena

**Instalacije**

Niskonaponska elektromreža: DA  
Vodoopskrba: DA  
Odvodnja: DA  
Plin: NE  
Toplovod: NE  
Telefon: NE  
Klimatizacija: DA  
Protupožarni sustav: NE  
Protuprovalni sustav: NE

### B.3. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	112/2, 113/4, 113/5, 113/6, 114/1, 114/2, 114/3, 115
površina /m2/	5.441,73
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donesen UPU	NE
kategorija	I

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	I
površina	5.441,73
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
namjena	IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	
koeficijent iskoristivosti kis	
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	
zona vodnog doprinosa	Zona B
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	udaljenost do Slatine - cca 12km
blizina javnog prometa	DA
parking	DA
uređenost urbane infrastrukture	DA

## 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. 1824, k.o. Mikleuš, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog građanskog suda u Virovitici, stanje na dan 11. travnja 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)

Virovitica je grad na sjeveroistočnom dijelu Hrvatske, a na sjeverozapadnom dijelu Slavonije, te je kulturno, političko, sportsko i administrativno sjedište Virovitičko-podravske županije. Smještena je na sjeveroistoku Hrvatske u nizinskom i ravničarskom području. Virovitica predstavlja krajnji zapadni dio Slavonije, tj. graniči s dijelom koji nosi ime Podravina (uglavnom područje Pitomače, Đurđevca, Novigrada). Ime Virovitica kao magna villa Wereucha pojavljuje se prvi puta 1234. godine u Kolomanovoj povelji kojom je Virovitica dobila titulu samostalnog kraljevskog trgovišta. Očito je želja vladara bila privući strane obrtnike, trgovce i službenike u grad dajući njegovim stanovnicima ovlasti uz daleko manje obveze i plaćanja, koja su bili dužni davati. Geoprometni položaj i smještaj Virovitice kroz njezinu povijest, a pogotovo danas, određen je križištem dvaju važnih hrvatskih i europskih prometnih smjerova: nizinom Drave longitudinalno od zapada prema istoku i iz srednjeg Panonskog prostora transverzalno prema jugu. Na tako važnom križištu logično je nastajanje i jačanje trgovišta i grada, koji je obavljao važne središnje funkcije za širu okolicu. Osobito je važna, za smještaj Virovitice, povoljnost prijelaza Drave na smjeru Barcs (HU) – Terezino Polje – Virovitica. Središnja godišnja manifestacija je Rokovo u Virovitici.

### C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Mikleuš je naselje i središte općine u Virovitičko-podravskoj županiji, Hrvatska. Ime Mikleuš može potraživati izvori koji ga povezuju s crkvom sv. Terezije Avriilske, koja se nalazi u tom području. Općina Mikleuš se sastoji od pet naselja: Balinci, Borik, Četekovac, Čojlug i Mikleuš, a prema popisu stanovništva iz 2001. godine, naselje Mikleuš imalo 1.701 stanovnika. Općina se nalazi na 131 m nadmorske visine i leži na podravskoj željezničkoj pruzi Varaždin–Osijek.

## D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Gospodarsko stanje RH

**Globalna očekivanja gospodarskog rasta blago su poboljšana u odnosu na projekciju iz lipnja, no očekuje se sporiji rast globalne trgovine, djelomično zbog većih efektivnih carina u odnosu na prethodne pretpostavke.** Predviđen je tako snažniji globalni rast u 2025. i 2026., djelomice zbog boljih ostvarenja američkoga i kineskoga gospodarstva u prvom polugodištu te smanjenja neizvjesnosti glede trgovinske politike. Gospodarski zamah u najvećim razvijenim gospodarstvima potiče snažna domaća potražnja, što obuhvaća i učinke poticajno usmjerene fiskalne politike u SAD-u, dok je kinesko gospodarstvo poglavito podržano snažnim neto izvozom. S druge strane, očekivanja za rast globalne trgovine tijekom 2025. revidirana su naniže, uz slabije izgleda i u sljedećim godinama u odnosu na prethodnu projekciju. Gospodarstvo europodručja u 2025. moglo bi porasti osjetno snažnije od prijašnjih očekivanja, uvelike zahvaljujući boljim ostvarenjima u prvoj polovini godine, ali i reviziji povijesnih podataka. S druge strane, u 2026. se očekuje nešto sporija stopa rasta u odnosu na projekcije iz lipnja, čemu, među ostalim, pridonose smanjena vanjska potražnja, aprecijacija eura i očekivana manje ekspanzivna fiskalna politika.

**Gospodarstvo Hrvatske moglo bi u 2025. i 2026. nastaviti razmjerno snažno rasti, ali očekuje se, slično kao i u projekciji iz lipnja, usporavanje ekspanzije na prosječno 3,0%, nakon što se rast realnog BDP-a Hrvatske u 2024. ubrzao na 3,9%.** Rast realnoga raspoloživog dohotka stanovništva trebao bi se postupno usporavati, iako će i nadalje biti relativno visok u uvjetima povišenog rasta plaća i zaposlenosti, što će poticati domaću potražnju. No, očekuje se usporavanje rasta realnih dohodaka prema kraju projekcijskoga horizonta, zbog čega bi se i rast osobne potrošnje trebao usporiti. Rast investicija također bi se mogao usporiti, nakon gotovo dvoznamenkastih stopa rasta u posljednje tri godine, ali ostati razmjerno snažan zahvaljujući jačanju doprinosa fondova EU-a i poboljšanju uvjeta financiranja. Istodobno bi postupno jačanje vanjske potražnje trebalo pridonijeti jačanju izvoza, no rast realnog izvoza usluga mogao bi u 2026. biti tek nešto veći u odnosu na 2024., što je djelomično povezano s pogoršanom cjenovnom konkurentnosti turizma. Osim toga, čini se kako je rast cijena vezanih uz turizam, zajedno s većim realnim dohocima domaćeg stanovništva, povećao i sklonost domaćeg stanovništva putovanjima u inozemne destinacije, što se odrazilo u snažnom rastu uvoza usluga. U skladu s navedenim očekuje se da bi doprinos neto inozemne potražnje rastu u tekućoj i sljedećoj godini mogao ostati negativan. U odnosu na projekciju iz lipnja rast realnog BDP-a blago je revidiran naniže u 2025. kao odraz nešto slabijega očekivanog tekućeg rasta u drugoj polovini godine, a na što upućuju dostupni visokofrekventni podaci. Očekivanja za 2026. nisu se bitno promijenila. Pretežu i nadalje rizici da bi realni BDP mogao porasti manje od očekivanja, uvelike zbog izraženih trgovinskih i geopolitičkih napetosti te neizvjesnosti glede učinaka američkih carina na globalno gospodarstvo. S druge strane, povećanje vojnih rashoda na razini EU-a u svrhu ojačavanja sigurnosti moglo bi ojačati gospodarski rast.

**Tržište rada u Hrvatskoj i dalje je snažno, no očekuje se postupno usporavanje rasta zaposlenosti i plaća, uz pad stope anketne nezaposlenosti ispod 5%.** U 2025. zaposlenost bi mogla porasti za 2,7%, nakon rasta od 3,3% u 2024., a za 2026. predviđa se daljnje usporavanje na 1,8%. Povećavanje zaposlenosti nastaviti će u velikoj mjeri ovisiti o povećanju participacije i priljevu stranih radnika, dok bi se stopa nezaposlenosti, koja je već pala na nisku razinu, mogla tek blago smanjiti. Očekuje se tako pad stope nezaposlenosti s 5,0% u 2024. na 4,7% u 2025. odnosno na 4,5% u 2026. Nakon što je prosječna nominalna bruto plaća rasla po stopi od 15% dvije godine zaredom, u 2025. očekuje se usporavanje rasta na malo ispod 10%, a rast realnih plaća mogao bi se usporiti s gotovo 12% na oko 6%. Dodatno usporavanje rasta nominalnih i realnih plaća očekuje se i u 2026., što će uz istodobno očekivano jačanje produktivnosti rada ublažiti i rast jediničnih troškova rada.

**Inflacija bi u 2025. u prosjeku mogla biti nešto veća u odnosu na 2024., zbog rasta inflacije cijena energije i hrane, a temeljna bi se inflacija mogla nastaviti usporavati. U 2026. se očekuje usporavanje rasta cijena s obzirom na nižu inflaciju svih glavnih komponenata.** Prosječna godišnja stopa ukupne inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) mogla bi se u 2025. ubrzati na 4,2%, s 4,0% u 2024., dok bi se prosječna godišnja stopa inflacije mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC) mogla ubrzati na 3,6%, s 3,0% u 2024. godini. Ubrzavanju ukupne inflacije u 2025. pridonosi rast cijena energije, potaknut administrativnim povećanjima cijena plina, električne i toplinske energije krajem 2024. i početkom 2025. godine te, u nešto manjoj mjeri, povećanje inflacije cijena hrane nakon jačanja tekućih inflacijskih pritisaka sredinom godine. Rast cijena hrane djelomično se može objasniti prethodnim rastom cijena pojedinih prehrambenih sirovina, prijenosom viših troškova plaća na cijene i snažnom domaćom potražnjom. Temeljna bi se inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane) mogla nastaviti usporavati, uz smanjivanje rasta i cijena industrijskih proizvoda i cijena usluga. Na usporavanje inflacije cijena usluga djeluje očekivano usporavanje rasta plaća i osobne potrošnje te prigušeni rast inozemne potražnje za uslugama povezanim s turizmom, a slabljenju inflacije industrijskih proizvoda pogoduju i niski uvozni pritisci, djelomično zbog jačanja tečaja eura i preusmjeravanja izvoza pojedinih zemalja iz SAD-a u ostatak svijeta. U 2026. se očekuje usporavanje inflacije mjerene HIPC-om na 2,8%, a inflacije mjerene IPC-om na 2,6%, što odražava usporavanje inflacije svih glavnih komponenata u okruženju umjerenih inflacijskih pritisaka, čemu pridonose i nove makrobonitetne mjere HNB-a. Očekivana inflacija revidirana je naviše u odnosu na projekciju iz lipnja ponajprije zbog većeg doprinosa inflacije cijena hrane. Rizici vezani uz ostvarivanje prognozirane inflacije uravnoteženi su, ali naglašeni. Inflacija bi mogla biti niža ako gospodarski rast, zbog jačanja trgovinskih napetosti, bude slabiji od očekivanog, kao i u slučaju izraženijeg preusmjeravanja kineskoga robnog izvoza na europsko tržište. Dodatni rizici naniže proizlaze iz nižih cijena sirove nafte i drugih sirovina na svjetskom tržištu zbog mogućega globalnoga gospodarskog rasta sporijeg od očekivanja. Nadalje, izraženija aprecijacija eura mogla bi dodatno ublažiti uvozne inflacijske pritiske. S druge strane, izraženiji rast administrativno reguliranih cijena energenata mogao bi rezultirati višom inflacijom od očekivane, kao i eventualno ponovno jačanje trgovinskih napetosti koje bi rezultiralo višim carinama od očekivanih. Osim toga, snažniji rast plaća od trenutačno predviđenog mogao bi rezultirati jačim i dugotrajnijim pritiscima na rast cijena. Dodatni inflatorni rizici proizlaze iz povećanja geopolitičkih napetosti, što bi moglo poremetiti opskrbu energentima i drugim sirovinama na svjetskom tržištu. Nepovoljni vremenski uvjeti također su rizik za višu inflaciju cijena hrane. inozemstvu.<sup>1</sup>

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

	Ostvarenje		Aktualna projekcija		Odstupanja od prethodne projekcije (p. b.)	
	2023.	2024.	2025.	2026.	2025.	2026.
<b>Cijene</b> <i>(stope promjene, %)</i>						
HIPC	8,4	4,0	4,2	2,8	0,6	0,3
HIPC isključujući hranu i energiju	8,8	4,8	3,8	2,6	0,2	-0,2
HIPC hrana	11,5	4,4	5,6	4,1	1,6	1,8
HIPC energija	0,0	-0,3	2,9	0,8	0,0	-1,5
IPC	8,0	3,0	3,6	2,6	0,7	0,4
<b>Gospodarska aktivnost</b> <i>(realne stope promjene, %)</i>						
Realni BDP	3,3	3,9	3,2	2,9	-0,1	0,0
Osobna potrošnja	3,2	5,8	4,4	4,2	-0,5	0,1
Državna potrošnja	7,1	7,0	4,3	2,7	-0,6	0,0
Bruto investicije u fiksni kapital	10,1	9,9	4,5	3,1	0,3	0,0
Izvoz (robe i usluga)	-2,9	0,9	1,8	1,9	-0,8	-0,3
Uvoz (robe i usluga)	-5,3	5,3	4,7	3,4	-1,0	-0,1
<i>Doprinosi realnom rastu BDP-a (p. b.):</i>						
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	5,5	6,9	4,5	3,8	-0,3	0,1
Neto izvoz	1,7	-2,5	-1,6	-0,8	0,1	-0,1
Promjena zaliha	-3,9	-0,5	0,2	0,0	0,1	0,0
<b>Vanjski sektor</b>						
Trgovinski saldo robe (% BDP-a)	-22,4	-21,2	-20,4	-20,4	0,6	0,6
Trgovinski saldo usluga (% BDP-a)	20,3	17,5	16,0	15,7	-0,6	-0,7
Tekući račun (% BDP-a)	0,4	-1,2	-2,8	-3,2	0,1	-0,1
Tekući i kapitalni račun (% BDP-a)	3,3	0,2	-0,4	-0,6	0,1	-0,1
Neto korištenja fondova EU-a (% BDP-a)	3,9	2,1	2,9	3,1	0,0	0,0
<b>Tržište rada</b>						
Stopa anketne nezaposlenosti (%)	6,1	5,0	4,7	4,5	0,0	-0,1
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	2,5	3,3	2,7	1,8	-0,1	0,0
Nominalne bruto plaće (stopa promjene, %)	14,7	15,0	9,7	5,7	0,2	0,0
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	6,2	11,7	5,9	3,0	-0,5	-0,4

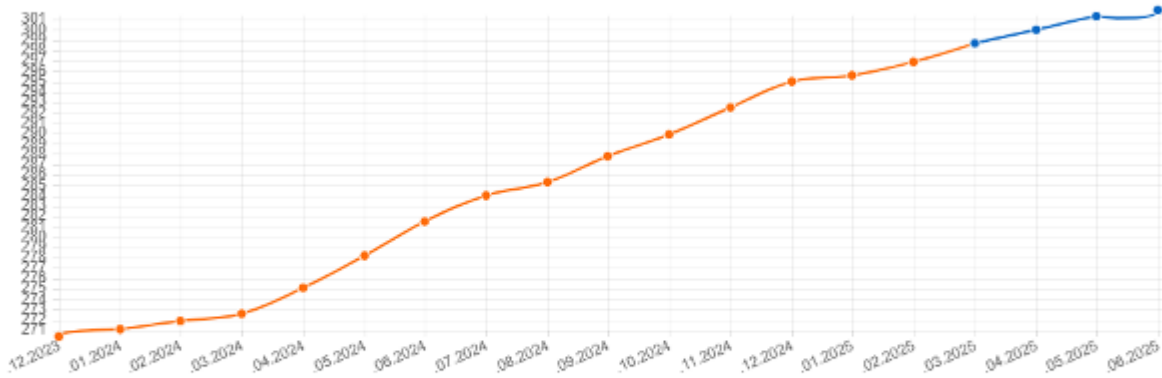
### Tržište nekretnina

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>

## 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 04/2025

**298,7**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,64%**

Promjena u odnosu na godinu dana

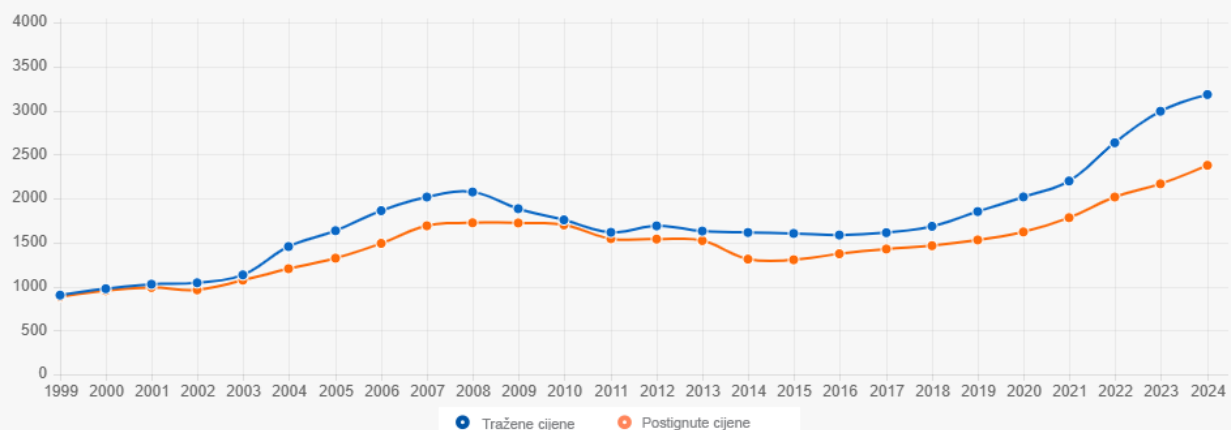
**9,60%**

U odnosu na početak godine

**9,07%**

## 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 poslovni prostor 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, 144/2, 14/14, 32/19).

### Izvor podataka br. 4

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

Za određivanje vrijednosti predmetne nekretnine uzeta je u obzir poredbena metoda procjene.

## D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH 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.

## 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. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015), za procjenu vrijednosti nekretnine odabrana je poredbena metoda.

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 ishođeni 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 poslovnog prostora

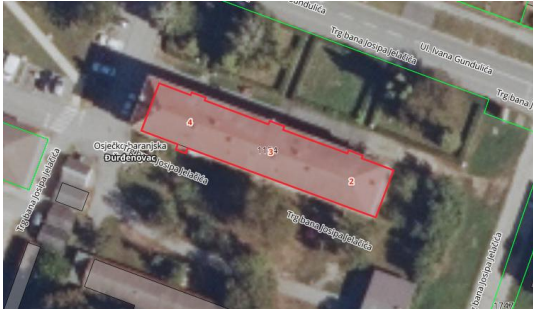

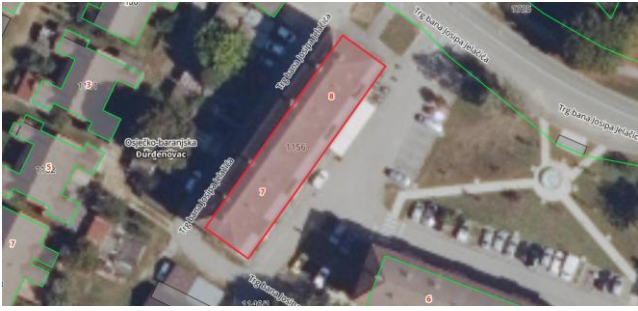
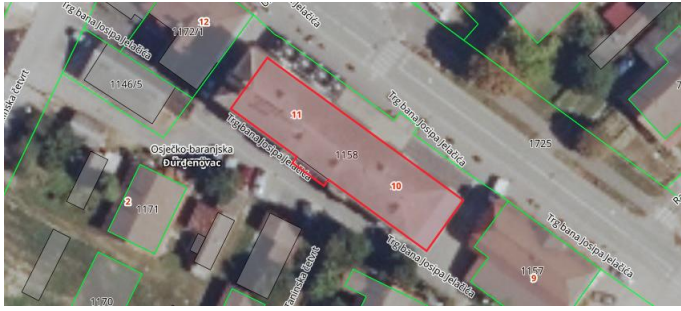
Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

prema podacima iz *Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine*.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/NASELJE	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2086724	Osječko-baranjska	Đurđevovac	1154	Đurđevovac	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	46,24	23.437,50	506,87	26.2.2024	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	BURĐENOVAC, NAŠIČKO NOVO SELO - GRADEVINSKO
2.	2080694	Osječko-baranjska	Đurđevovac	1156	Đurđevovac	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	67,56	9.800,00	145,06	20.9.2023	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	BURĐENOVAC, NAŠIČKO NOVO SELO - GRADEVINSKO
3.	1723511	Osječko-baranjska	Đurđevovac	1156	Đurđevovac	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	45,6	6.604,33	144,83	4.4.2022	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	BURĐENOVAC, NAŠIČKO NOVO SELO - GRADEVINSKO
4.	1749785	Osječko-baranjska	Đurđevovac	1158	Đurđevovac	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	100,19	53.134,33	530,34	30.6.2022	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	BURĐENOVAC, NAŠIČKO NOVO SELO - GRADEVINSKO
5.	1942999	Virovitičko-podravka	Čačinci	336	Čačinci	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	49,70	35.500,00	714,29	23.8.2023	MMP2 - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRABENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ČAČINCI - GRADEVINSKO

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

<p>Poredbena broj 1, k.č. 1154, k.o. Đurđenovac</p>	<p>Poredbena broj 2, k.č. 1156 k.o. Đurđenovac</p>
	
<p>Poredbena nekretnina je unutar GP namjene, udaljena je cca 21 km 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, udaljena je cca 21 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.</p>
<p>Poredbena broj 3, k.č. 1156, k.o. Đurđenovac</p>	<p>Poredbena broj 4, k.č. 1158, k.o. Đurđenovac</p>
	
<p>Poredbena nekretnina je unutar GP namjene, udaljena je cca 21 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.</p>	<p>Poredbena nekretnina je unutar GP namjene, udaljena je cca 20 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.</p>

Poredbena broj 5, k.č. 336, k.o. Čačinci




Poredbena nekretnina je unutar MMP2 namjene, udaljena je cca 5 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj 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 umanjene ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

### TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

			Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
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	
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84	
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52	
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86	

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine<sup>2</sup>

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje<sup>3</sup>: 213,86

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )
		K.Č.	K.O.							
1.	2086724	1154	Đurđenovac	26.2.2024	46,24	506,87	170,84	213,86	1,2518	634,50
4.	1749785	1158	Đurđenovac	30.6.2022	100,19	530,34	140,80	213,86	1,5189	805,52
5.	1942999	336	Čačinci	23.8.2023	49,70	714,29	162,69	213,86	1,3145	938,95

### Statistička obrada i izračun:

POSLOVNI PROSTOR (PP)	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
		Ivana pl. Zajca 2		2086724	1749785
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m <sup>2</sup> )	39,00		46	100	50
Cijena po m <sup>2</sup>	--		634,50	805,52	938,95
Indikator vrijednosti (€/m <sup>2</sup> )	792,99		634,50	805,52	938,95

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-158,49	12,53	145,96
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-20%	2%	18%
Kvadrat odstupanja:			25118,38	157,05	21303,05
Standardno odstupanje:	124,60	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	249,21	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<sup>2</sup> Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

<sup>3</sup> Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJI:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju**

**POSLOVNI PROSTOR**

**k.č.br.: vidi identifikaciju, k.o. Mikleuš**

**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: prosinac **2025.**

List: **34**

## **NEUOBİČAJNE 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.

## D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.  
Tržišna vrijednost predmetne nekretnine tj. poslovni prostor iznosi:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - poslovni prostor		30.926,63 €
procjenjena vrijednost:		30.926,63 €
tržišna vrijednost nekretnine	31.000,00 € tj. 794,87 € €/m <sup>2</sup>	
	234.000,00 kn tj. 6.000,00 kn/m <sup>2</sup>	

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



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJI:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju

POSLOVNI PROSTOR

k.č.br.: vidi identifikaciju, k.o. Mikleuš

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: prosinac 2025.

List: 36

## E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja poslovni prostor, k.o. Mikleuš, na k.č.br.: 112/2, 113/4, 113/5, 113/6, 114/1, 114/2, 114/3, 115, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 15. prosinca 2025. s ukupnom vrijednošću od:

**31.000,00 €**

*\*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

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 poslovni prostor 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.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJI:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju**

**POSLOVNI PROSTOR**

**k.č.br.: vidi identifikaciju, k.o. Mikleuš**

**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: prosinac **2025.**

List: **37**

## **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. prosinac 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 predočeni,
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

## I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Mikleuš, 33517
	Naziv ulica i k.br.	Ivana pl. Zajca 2
	Gradska četvrt	///
	zemljopisne koordinate	45°37'00"N 17°48'16"E
Tip nekretnine:	Poslovna zgrada	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	1824
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	112/2, 113/4, 113/5, 113/6, 114/1, 114/2, 114/3, 115
	katastarska općina:	Mikleuš
Katastar	posjedovni list, br.:	
	k. čestica, br.:	112/2, 113/4, 113/5, 113/6, 114/1, 114/2, 114/3, 115
	katastarska općina:	Mikleuš
Katnost:	Pr	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:	5.441,73	
<b>tržišna vrijednost nekretnine:</b>	<b>31.000,00 €</b>	
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	DA	
Uporabna dozvola:	DA	
Energetski certifikat	Nije priložen	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje zgrade:	1980	
Godina adaptacije poslovne zgrade:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	ASMAH d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJI:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju**

**POSLOVNI PROSTOR**

**k.č.br.: vidi identifikaciju, k.o. Mikleuš**

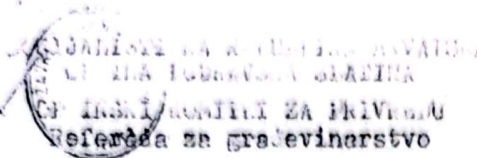
**BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: prosinac **2025.**

List: **40**

---

**J. PRILOZI**



Broj: UP/I<sup>o</sup>-05-1412/84  
Podr. Slatina, 05.07.1984.

Općinski komitet za privredu općine Podravska Slatina, na osnovu člana 29. Zakona o izgradnji objekata (NN SRH, broj 52/81), a po zahtjevu "JUGOBANKE" Osnovne banke iz Podr. Slatine, izdaje

**GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

DAJE SE "JUGOBANCI" Osnovnoj banci iz Podr. Slatine građevinska dozvola za izgradnju poslovnog objekta - poslovnih prostorija "Jugobanke", poslovnih prostorija Osiguravajućeg zavoda i Samoposluge u Miklešu, na zemljištu kat. čest. broj 113/5, 113/6, 113/4, 112/2, 114/1, 114/2, 114/3, i 115 k.o. Mikleš, uz slijedeće uvjete:

1. Radovi se u svemu moraju izvoditi prema priloženoj investiciono-tehničkoj dokumentaciji, suglasnostima, potvrđama i dr. koje se odnose na tu vrstu radova te primjenjivati odgovarajući materijal;
2. Za vrijeme izvođenja radova ne smije se dovesti u pitanje sigurnost, stabilnost i funkcionalnost kako objekta na kojem se izvode radovi, tako i susjednih objekata, instalacija, saobraćajnica i sl.;
3. Prilikom izvođenja radova na objektu moraju se poduzeti sve potrebne i propisane mjere zaštite na radu kako radnika, tako i slučajnih prolaznika, te odgovarajuće mjere zaštite od požara;
4. Po završetku svih radova i ispitivanja investitor je dužan zatražiti tehnički pregled i izdavanje dozvole za upotrebu predmetnog objekta;
5. Ova građevinska dozvola prestaje važiti ako se sa radovima ne započne u roku dvije godine od dana njezine pravomoćnosti.

**O b r a z i o ž e n j e**

"Jugobanka" Osnovna banka iz Podr. Slatine podnijela je zahtjev ovom općinskom komitetu za privredu kojim traži izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovnog objekta u Miklešu na križanju ulice M. Tita i I. L. Ribara.

Uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole priložena je slijedeća dokumentacija:

- Glavni projekt arhitektonsko-građevinskog dijela - vodovoda, vetroodbrane i kanalizacije broj 977/84 od svibnja 1984 god. izrađen po Neimar GRO n.s.d. - OOUR za urbanizam, projektiranje, nadzor i konzalting o.sub.o. - Beli Manastir, odgovorni projektant Popović Dušan dipl.ing.arh., odgovorni starišar Jakumetović Ivan dipl.ing.grad.
- Glavni projekt električne instalacije jake i slabe struje i granzbrana broj - od aprila 1984. god. izrađen po Dušan Staniškov GRO - OOUR projektni biro sa s.d. - Sombor, odgovorni projektant Strbac Mile dipl.el.ing.

- Uvjerenje o uvjetima uredjenja prostora broj 05-3540/1-1984 od 02.07.1984. god. utvrđenih po Referadi za prostorno planiranje i uređivanje prostora općine Podr. Slatina
- izvadak iz zemljišne knjige broj 4228/84 od 21.06.1984. god. izdan po Općinskom sudu zemljišno-knjižnoj službi Podr. Slatina (predmetne zemljište ONO korisnik "Slatinaka" iz P. Slatine)
- Očistovanje od 28.06.1984. god. kojim "Slatinaka" ustupa prave izgradnje objekta na pomenutim nekretninama - potpisano po direktoru Slatinke i ovjebeno u Općini Podr. Slatina
- Potvrda inspekcije zaštite od požara broj 03/II-12-23-37/84 od 24.05.1984. izdana po OSUP Podr. Slatina - Odjel za operativne poslove JS
- Situacioni nacrt od 27.06.1984. izdan po Općinskom komitetu za privredu - Upravi za katastar i geodetske poslove
- Rješenje o elektroenergetskoj suglasnosti za "Croatiu" broj 216 od 26.06.1984., za "Jugobanku" broj 215 od 26.06.1984., za "Slatinku" 217 od 26.06.1984. izdano po Elektroslavoniji Osijek, PP Podr. Slatina
- Suglasnost Inspekcije rada od 03.07.1984. općine P. Slatina
- Sanitarna suglasnost broj 05-1165 od 28.05.1984. god. izdana po Sanitarnoj inspekciji općine P. Slatina

Provedenim upravnim postupkom po zahtjevu utvrđeno je da je isti opravdan i da je priložena sva potrebna i prepisana dokumentacija te su ispunjeni uvjeti za izdavanje ove građevinske dozvole.

Na osnovu iznesenog, izdana je građevinska dozvola kao u dispozitivu.

Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba u roku 15 dana po prijemu Komitetu za privredu Zajednice općina Osijek. Žalba se podnosi pismeno putem ovog Općinskog komiteta za privredu ili izjavljuje na djelovodnik i taksira sa 40 dinara administrativne takse po Tbr. 2. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o administrativnim taksama na području općine Podr. Slatina.

Taksa po Tbr. 1. i 32. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o administrativnim taksama na području općine Podr. Slatina uplaćena je u iznosu 1.475,00 dinara na račun broj 33220-840-067-3091 zbirnih taksa općine Podr. Slatina.

**DOSTAVITI:**

1. "Jugobanka"  
Osnovna banka  
Podr. Slatina,
2. Građevinsko-urbanistička  
inspekcija - ovdje,
3. Evidencija - ovdje,
- ④ Arhiva - ovdje.

PO OVLAŠTENJU KOMITETA

VIŠI UPRAVNI REFERENT  
ZA GRAĐEVINARSTVO

Antun Kanski, građ.inž.

U A/A-38-1  
P. Slatina, 25. 7. 1984. g.

R-25.07.1984. g.  
P. Slatina, 09.07.1984. g.

Preelik istovjetan s izvornikom arhivskog gradiva  
(čl. 41. Pravilnika o korištenju arhivskog gradiva, N: 67/99)

Klasa: 612-01/43-13/1420 Ovlaštenik: Marko Grah

Ur. broj: 2483-10-01-13-2

U Virovnici, 10-05-2013



SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINA PODRAVSKA SLATINA  
OPĆINSKI KOMITET ZA PRIVREDU

Broj: UP/I<sup>0</sup>-05-1697/85.

Podravska Slatina, 18. 7. 1985.

Općinski komitet za privredu općine P. Slatina, na osnovu člana 81. Zakona o izgradnji objekata /NN SRH, broj 52/81/ a po zahtjevu "Jugobanke" Osnovne banke iz P. Slatine, izdaje

DOZVOLU ZA UPOTREBU

DAJE SE "Jugobanci" Osnovnoj banci iz P. Slatine dozvola za upotrebu novoizgrađenog poslovnog objekta /prodavaonice mješovite robe sa potrebnim skladištem, Ekspozitura Jugobanke i prostorija OZ Croatia/ u Miklešu na zemljištu kč. br. 113/5, 113/6, 113/4, 112/2, 114/1, 114/2, 114/3 i 115 k.o. Mikleuš.

O b r a z l o ž e n j e

"Jugobanka" osnovna banka iz P. Slatine podnijela je zahtjev ovom Općinskom komitetu za privredu kojim traži tehnički pregled i izdavanje dozvole za upotrebu novoizgrađenog poslovnog objekta u Miklešu.

Zaključkom broj UP/I<sup>0</sup>-05-1697/85. od 19. 6. 1985. godine imenovana je Komisija za tehnički pregled koja je isti obavila dana 24. 6. 1985. godine o čemu je načinila zapisnik. U zapisniku je konstatirano da se za predmetni objekt može izdati dozvola za upotrebu.

Na osnovu iznesenog izdana je dozvola za upotrebu kao u dispozitivu.

Protiv ove dozvole za upotrebu može se izjaviti žalba u roku 15 dana po prijemu Komitetu za privredu Zajednice općina Osijek. Žalba se podnosi putem ovog Općinskog komiteta za privredu taksira sa 70 dinara administrativne takse po Tbr. 2 Odluke o izmjenama Odluke o administrativnim taksama na području općine P. Slatina.

Taksa po Tbr. 1. i 34. Odluke o izmjenama Odluke o administrativnim taksama naplaćena je u iznosu 180 dinara i poništena na zahtjevu.

DOSTAVITI:

1. "Jugobanka" osnovna banka P. Slatina,
2. Građ. urb. inspekcija, ovdje
3. Evidencija, ovdje
4. Arhiva, ovdje.



PRO OVLAŠTENJU KOMITETA  
REFERENT ZA GRAĐEVINARSTVO  
Bun Kanski, građ. inž.