

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-2025-12-11

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

DAN VREDNOVANJA: 11. prosinac 2025.

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	25.000,00 € <i>*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV</i>
--	---

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, prosinac 2025.



SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

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

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
- B.2.1. Knjiga položenih ugovora
- 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

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

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

Dokument je elektronički potpisan: KLARA KOKEČI Vrijeme potpisivanja: 08-06-2022 11:11:40	SK OPB OTKROVAO IZVJ. ZAGREB IZVJ. O POSLOVANJU IZVJ. ZA 2021 IZVJ. O POSLOVANJU IZVJ. ZA 2022 IZVJ. O POSLOVANJU IZVJ. ZA 2023 IZVJ. O POSLOVANJU IZVJ. ZA 2024 IZVJ. O POSLOVANJU IZVJ. ZA 2025
---	--

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

 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.

D003, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 2 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.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

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
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:

SVJEKUPNI UPIS

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - sročiti 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 prodaje 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 napitcima (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

D002, 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|UP17100324011120|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
- 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

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**")
- Lokal na I. katu, u lokaciji "Centar" po projektnoj dokumentaciji omeđen linijama A-10-B/C-11, ukupne površine 37,50 m², upisan u knjigu položenih ugovora, k.č. 3453/2, knjiga PU Podravska Slatina, broj poduloška 632 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ KPU-a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI 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 m2.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	ŠKROBOT D.O.O., SLATINA, B. RADIĆA 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.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

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: 19.08.2025.
Datum vrednovanja: 11.12.2025.
Datum kakvoće: 11.12.2025.
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	Trg Svetog Josipa 13
Površina zemljišta /m2/	1.920,00
Neto površina /m2/	37,50
ZK uložak	12632
Poduložak	///
Katastarska općina	PODRAVSKA SLATINA
Katastarska čestica	3453/2

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz KPU-a, zk. uložak br. 1838, k.o. Podravska Slatina, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog građanskog suda u Virovitici, stanje na dan 13. siječnja 2025.

Projektna dokumentacija: Nije priložena

Građevinska dozvola: Nije priložena

Uporabna dozvola: **KLASA: 361-04/08-01/20 od 04.04.2008.**

Energetski certifikat: Nije priložen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Trg sv. Josipa 13 u Slatini, u užem gradskom središtu, unutar formiranog poslovnog kompleksa. Lokacija se odlikuje dobrom dostupnošću pješacima i vozilima te razvijenom komunalnom i društvenom infrastrukturom. Okruženje čine poslovni, trgovački, ugostiteljski i javni sadržaji, što lokaciji daje izraženu komercijalnu vrijednost. Nekretnina je smještena uz uređene javne površine i trg, s dobrom vidljivošću i prepoznatljivošću unutar urbanog prostora. Položaj nekretnine ocjenjuje se kao povoljan za obavljanje poslovnih djelatnosti.

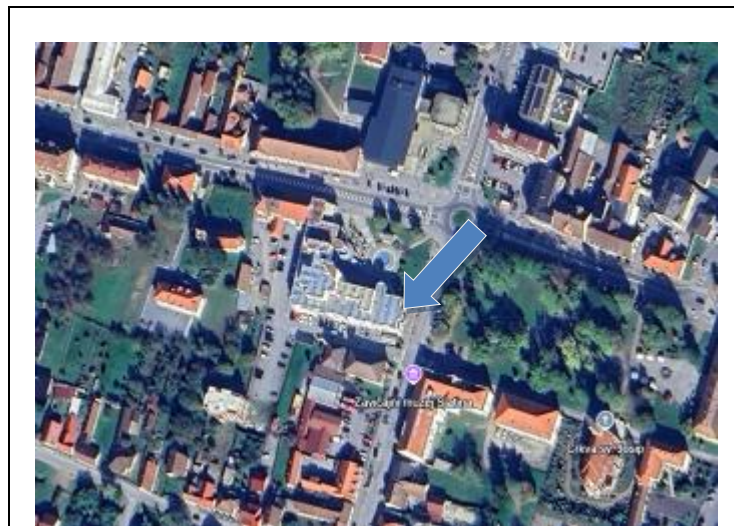
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Predmetna nekretnina predstavlja poslovni prostor – lokal smješten na I. katu poslovno-trgovačkog centra na lokaciji „Centar“. Prema projektnoj dokumentaciji, lokal je omeđen linijama A-10-B/C-11 te ima ukupnu korisnu površinu od 37,50 m². Prostor je dio veće poslovne cjeline s uređenim zajedničkim komunikacijama (stubište i hodnici), a pristup je omogućen iz zajedničkih dijelova zgrade. Svojim položajem unutar objekta i površinom pogodan je za obavljanje manjih trgovačkih, uslužnih ili uredskih djelatnosti. Nekretnina je funkcionalno oblikovana, priključena na osnovnu komunalnu infrastrukturu te predstavlja tipičan poslovni prostor unutar centralne gradske zone, s dobrom tržišnom prihvatljivošću.

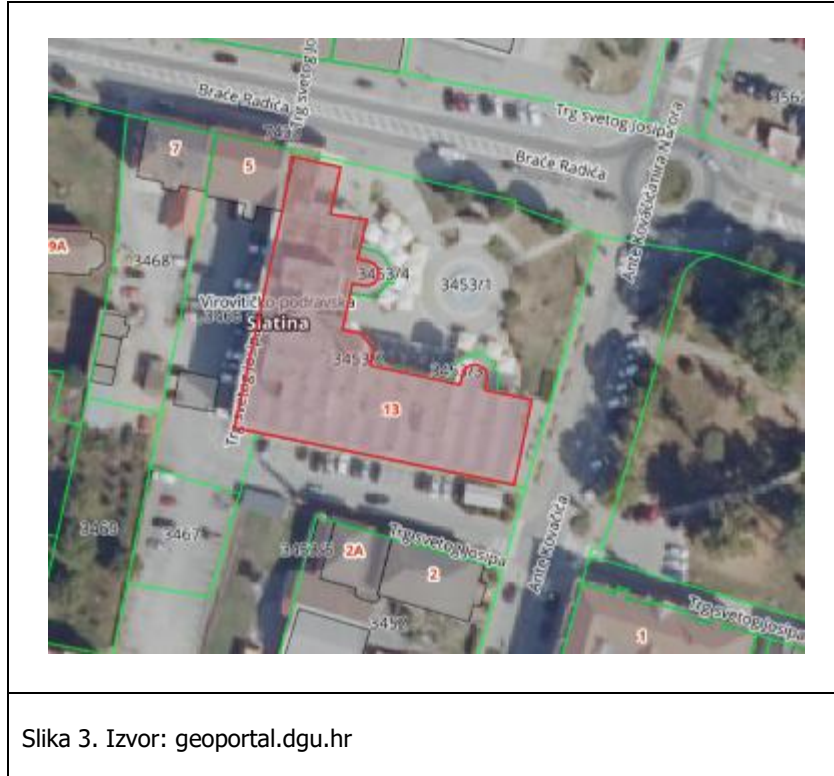
➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



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

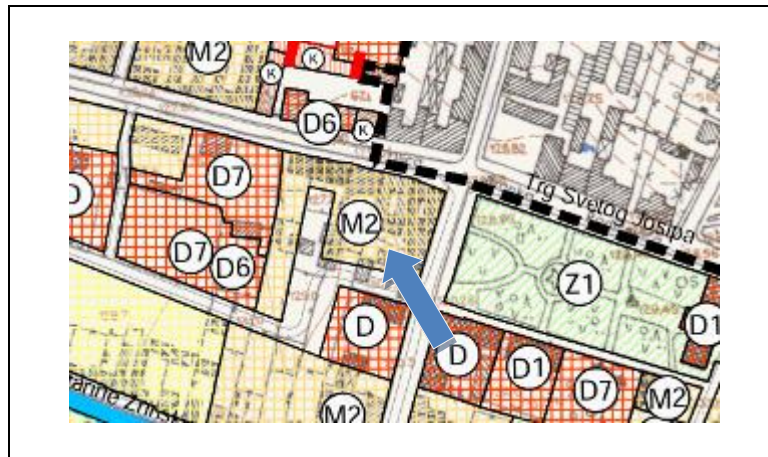


B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

B.2.1. Knjiga položenih ugovora

Knjiga položenih ugovora							
br.	z.k. čestica	Knjiga PU	zk. uložak	broj poduloška	opis	vlasnik	površina /m2/
1	3453/2	PODRAVSKA SLATINA	1838	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. RADIĆA 54	37,50
Ukupno:							37,50

B.2.2. Prostorno - planski status



MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

➤ Fotodokumentacija





TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje: 1992
Godina adaptacije: nije poznato
Katnost građevine: Pr + 3
Namjena po etažama: poslovni prostori

Uporaba građevine: Građevina se koristi.
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: ab temeljne trake
Nosiva konstrukcija: ab serklaži
Međukatna konstrukcija: ab ploča
Krovište: ravni krov
Pokrov: salonit ploče
Pregradni zidovi: gips kartonske ploče
Pročelja: ožbukana i obojana
Limarija: ///

Vanjska stolarija: aluminijska

Interijeri

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

Instalacije

Niskonaponska Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Da
Plin: Da
Toplovod: Ne
Telefon: Ne
Klimatizacija: Ne
Protupožarni sustav Ne
Protuprovalni sustav: Ne

B.3. 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	
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	///
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 KPU-a, zk. uložak br. 1838, k.o. Podravska Slatina, Zemljišnoknjižnog odjela Slatina, Općinskog građanskog suda u Virovitici, stanje na dan 13. 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)

Virovitica je grad na sjeveroistočnom dijelu Hrvatske, a na sjeverozapadnom dijelu Slavonije, te je kulturno, političko, sportsko i administrativno sjedište Virovitičko-podravске 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)

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. 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). Od 1201. područje je u posjedu Zagrebačke biskupije, a u ispravi zagrebačka biskupa Mihovila iz 1297. spominje se pod imenom Zalathnuk. Spominje se kao župa u popisu župa Zagrebačke biskupije iz 1334., a u darovnici biskupa Augustina Kažotića iz 1305. i župna crkva Svih Svetih.

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.¹

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

	Ostvarenje		Aktualna projekcija		Odstupanja od prethodne projekcije (p. b.)	
	2023.	2024.	2025.	2026.	2025.	2026.
Cijene <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
Gospodarska aktivnost <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
Vanjski sektor						
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
Tržište rada						
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

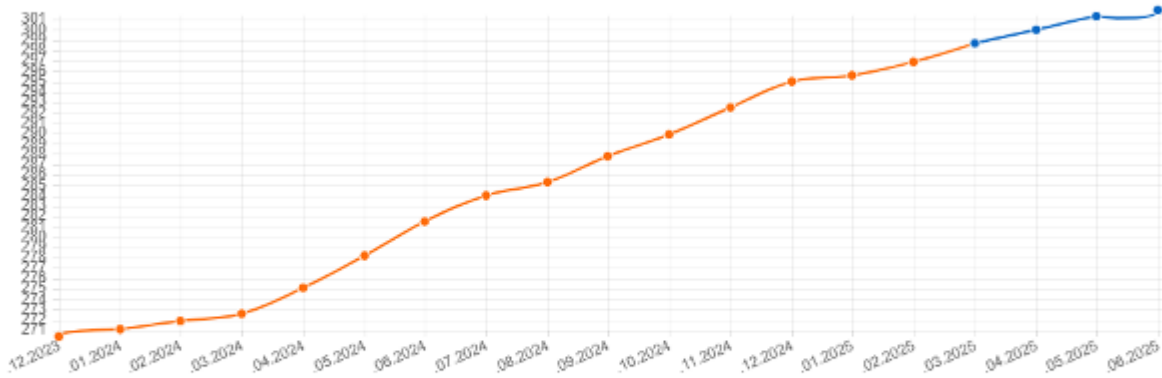
Tržište nekretnina

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

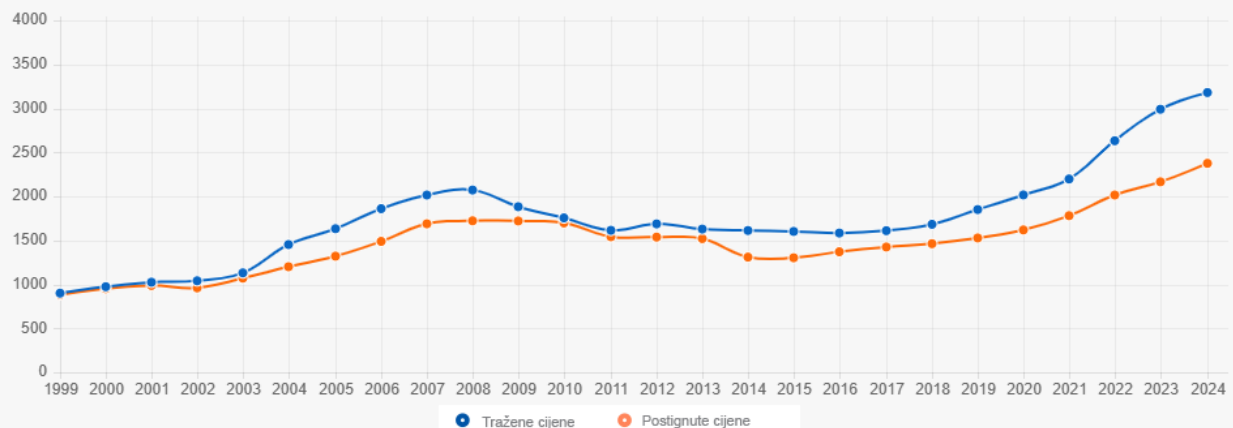
9,60%

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 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.

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	CJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2369984	Virovitičko-podravska	Slatina	3473/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	44,20	26.520,00	600,00	23.6.2025	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	PREUZETO OD PU	SLATINA - GRADEVNSKO
2.	2279172	Virovitičko-podravska	Slatina	3453/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	36,80	35.000,00	951,09	17.2.2025	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	PREUZETO OD PU	SLATINA - GRADEVNSKO
3.	2225216	Virovitičko-podravska	Slatina	3453/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	51,97	26.000,00	500,29	29.11.2024	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	EVALUACIJA U TJEKU	SLATINA - GRADEVNSKO
4.	2359284	Virovitičko-podravska	Slatina	3453/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	50,00	28.500,00	570,00	22.4.2025	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	PREUZETO OD PU	SLATINA - GRADEVNSKO
5.	2134403	Virovitičko-podravska	Slatina	3453/2	Podravska Slatina	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	25,00	16.000,00	640,00	10.4.2024	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	NE	EVALUACIJA U TJEKU	SLATINA - GRADEVNSKO

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 3473/2, k.o. Podravska Slatina 	Poredbena broj 2, k.č. 3453/2 k.o. Podravska Slatina 
Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, udaljena je cca 0,20 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, nalazi se u istoj zgradi kao procjenjivana nekretnina, 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.
Poredbena broj 3, k.č. 3453/2, k.o. Podravska Slatina	Poredbena broj 4, k.č. 3453/2, k.o. Podravska Slatina
	
Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, nalazi se u istoj zgradi kao procjenjivana nekretnina, 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.	Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, nalazi se u istoj zgradi kao procjenjivana nekretnina, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 3453/2, k.o. Podravska Slatina




Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, nalazi se u istoj zgradi kao procjenjivana nekretnina, 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 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) ²⁾					
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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 nekretnine²

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje³: 213,86

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
		K.Č.	K.O.							
1.	2369984	3473/2	Podravska Slatina	23.6.2025	44,20	600,00	213,86	213,86	1,0000	600,00
4.	2359284	3453/2	Podravska Slatina	22.4.2025	50,00	570,00	202,52	213,86	1,0560	601,92
5.	2134403	3453/2	Podravska Slatina	10.4.2024	25,00	640,00	170,84	213,86	1,2518	801,16

Statistička obrada i izračun:

POSLOVNI PROSTOR (PP)	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Trg Svetog Josipa 13		2369984	2359284
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--			
Površina (m ²)	37,50	44	50	25
Cijena po m ²	--	600,00	601,92	801,16
Indikator vrijednosti (€/m²)	667,69	600,00	601,92	801,16

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-67,69	-65,78	133,47
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-10%	-10%	20%
Kvadrat odstupanja:			4582,30	4326,47	17813,87
Standardno odstupanje:	94,38	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	188,76	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

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

³ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: 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.: 3453/2, k.o. PODRAVSKA SLATINA

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: prosinac **2025.**

List: **32**

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		25.038,48 €
procjenjena vrijednost:		25.038,48 €
tržišna vrijednost nekretnine	25.000,00 € tj. 666,67 €/m ² ili 188.000,00 kn tj. 5.013,33 kn/m ²	

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



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJI:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

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

POSLOVNI PROSTOR

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

BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: prosinac **2025.**

List: **34**

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja poslovni prostor, k.o. Podravska Slatina, na k.č.br.: 3453/2, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 11. prosinca 2025. s ukupnom vrijednošću od:

25.000,00 €

**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.

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, 11. 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 PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	Stečajna masa iza ŠKROBOT d.o.o. u stečaju	
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°42'01"E
Tip nekretnine:	Poslovna zgrada	
Namjena nekretnine	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	12632
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	3453/2
	katstarska općina:	PODRAVSKA SLATINA
Katastar	posjedovni list, br:	12632
	k. čestica, br.:	3453/2
	katstarska općina:	PODRAVSKA SLATINA
Katnost:	Pr + 3	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	1.920,00	
tržišna vrijednost nekretnine:	25.000,00 €	
Legalitet:	///	
Odobrenje za građenje:	DA	
Uporabna dozvola:	DA	
Energetski certifikat	///	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	///	
Godina završetka izgradnje zgrade:	///	
Godina adaptacije poslovne zgrade:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	AS MAH d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.