



EConIng d.o.o.

Projektiranje, nadzor, vještačenja i procjene u graditeljstvu

EConIng d.o.o.

tel: +385 98 776 708

OIB: 83432418485

mail: [econing@econing.hr](mailto:econing@econing.hr)

## PROCJEMBENI ELABORAT

### Upravne zgrade

Naručitelj	ŠKILJIĆ d.o.o. u stečaju, Vladimira Nazora 71, 33520, Slatina, OIB 52474217692
Lokacija nekretnine	kč.br. 2100/2, k.o. Podravska Slatina
Vlasnik	ŠKILJIĆ D.O.O., OIB: 52474217692, Vladimira Nazora 71, 33520 Slatina
Svrha	Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe likvidacijskog postupka
Broj elaborata	E-09/25

### UKUPNA REKAPITULACIJA:

**UKUPNO: 555.356,81 eura**

*Slovima: petstotina pedeset i pettisućatristotine pedesetišest eura i osamdeset i jedan cent*

Direktor	Izradio: Stalni sudski vještak
Juro Božić, d.i.g.	Juro Božić, d.i.g.,
 <p>Osijek, Krndije 27a OIB: 83432418485</p>	

Ovaj elaborat izrađen je prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Prilikom izrade elaborata koriste se odredba i smjernice slijedećih zakona, propisa i odluka:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Prostorni plan uređenja – Grad Slatina - Korištenje i namjena prostora ("Službeni glasnik" Grada Slatine broj: 03/2022)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025)

**SADRŽAJ:**

1.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka građevinske struke i procjenitelja vrijednosti nekretnina.....</i>	<i>str. 4.</i>
2.	<i>Izvadak iz zemljišne knjige – vlasnički list.....</i>	<i>str. 8.</i>
3.	<i>Pregledna karta, M 1: 1000 i 2500.....</i>	<i>str. 11.</i>
4.	<i>Zadatak procjene (dan vrednovanja i dan kakvoće).....</i>	<i>str. 12.</i>
5.	<i>Opis zatečenog stanja i obrazloženje odabira metode za procjenu.....</i>	<i>str. 13.</i>
	<i>Opis lokacije s prostornom identifikacijom i drugim prostornim podacima.....</i>	<i>str. 13.</i>
	<i>Identifikacija nekretnine.....</i>	<i>str. 16.</i>
	<i>Legalni status nekretnina.....</i>	<i>str. 16.</i>
	<i>Odabir metoda za procjenu.....</i>	<i>str. 17.</i>
6.	<i>Tehnički opis.....</i>	<i>str. 18.</i>
	<i>Obilježja utrživosti nekretnine i obilježje okolnih nekretnina, te druge odlučne činjenice.....</i>	<i>str. 18.</i>
	<i>Tabelarni prikaz geometrijskih podataka.....</i>	<i>str. 19.</i>
	<i>Kakvoća procjenjivane nekretnine.....</i>	<i>str. 20.</i>
	<i>Priključci.....</i>	<i>str. 20.</i>
	<i>Podaci o energetskej učinkovitosti građevine.....</i>	<i>str. 21.</i>
7.	<i>Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....</i>	<i>str.22.</i>
8.	<i>Iskaz procjene vrijednosti nekretnine.....</i>	<i>str. 23.</i>
	<i>Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.....</i>	<i>str. 23.</i>
	<i>Izračun tržišne vrijednosti zakupnine.....</i>	<i>str. 27.</i>
	<i>Izračun dodataka .....</i>	<i>str. 30.</i>
	<i>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine–prihodovna metoda.....</i>	<i>str.31.</i>
9.	<i>Fotodokumentacija.....</i>	<i>str. 33.</i>
10.	<i>Zaključak.....</i>	<i>str. 36.</i>
11.	<i>Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....</i>	<i>str. 37.</i>
12.	<i>Prilozi.....</i>	<i>str. 38.</i>

**1. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE**

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDsjedNIKA  
Broj: 4-Su-649/2022-7.  
Osijek, 22. siječnja 2024.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60. i 12/23) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – ispravak i 61/19), povodom zahtjeva Jure Božića iz Osijeka, Krdlje 27A, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

I. **JURO BOŽIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Krdlje 27A, OIB: 05783605706, imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

II. Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od **22. siječnja 2024.**

**Obrazloženje**

1. Juro Božić iz Osijeka, Krdlje 27A, podnio je 4. studenoga 2022. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložio: životopis, dokaz o državljanstvu, ovjerenu presliku Diplome Građevinskog fakulteta u Osijeku o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva i stečenoj visokoj stručnoj spremi i stručnom zvanju "diplomirani inženjer građevinarstva" broj: 1594-332/2006. od 9. prosinca 2006., dokaz o radnom stažu na poslovima u struci i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak.

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

2

3. Na temelju odredbe članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Juro Božić upućen je Hrvatskoj udruzi vještaka i procjenitelja u Osijeku radi provođenja stručne obuke, koju je prema mišljenju Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja od 28. prosinca 2023. u cijelosti uspješno obavio.

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

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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



**DOSTAVITI:**

1. Juro Božić  
Osijek, Krdije 27A
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/349  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 6. studenog 2024.

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 pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, podnesenog po Juri Božiću iz Osijeka, Krndije 27A, OIB: 05783605706, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Pravnoj osobi EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Juro Božić iz Osijeka, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Juru Božića iz Osijeka, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-649/2022 od 22. siječnja 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514|UP1710032401349|5

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku 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. EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A – n/r Juro Božić
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401349|5



**E C o n I n g d . o . o .**

Projektiranje, nadzor, vještačenja i procjene u graditeljstvu

---

**2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – vlasnički list**


**REPUBLIKA HRVATSKA**

 Općinski sud u Virovitici  
**ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA**  
 Stanje na dan: 27.02.2025. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323446, PODRAVSKA SLATINA

Broj ZK uložka: 5795

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-4947/2022  
 Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**
**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**
**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2100/2	UPRAVNA ZGRADA I DVOR UL. V.NAZORA			2150	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2150</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>3. Suvlasnički dio: 7/10</b>		
<b>ŠKILJIĆ D.O.O., OIB: 52474217692, VLADIMIRA NAZORA 71, 33520 SLATINA</b>		
3.3	Zaprimljeno 10.04.2020.g. pod brojem Z-2778/2020	na 3 (3.2)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU ST-1004/2019-6 02.04.2020. otvaranje predstečajnog postupka na nekretninama pod A.		

**C**  
**Teretovnica**

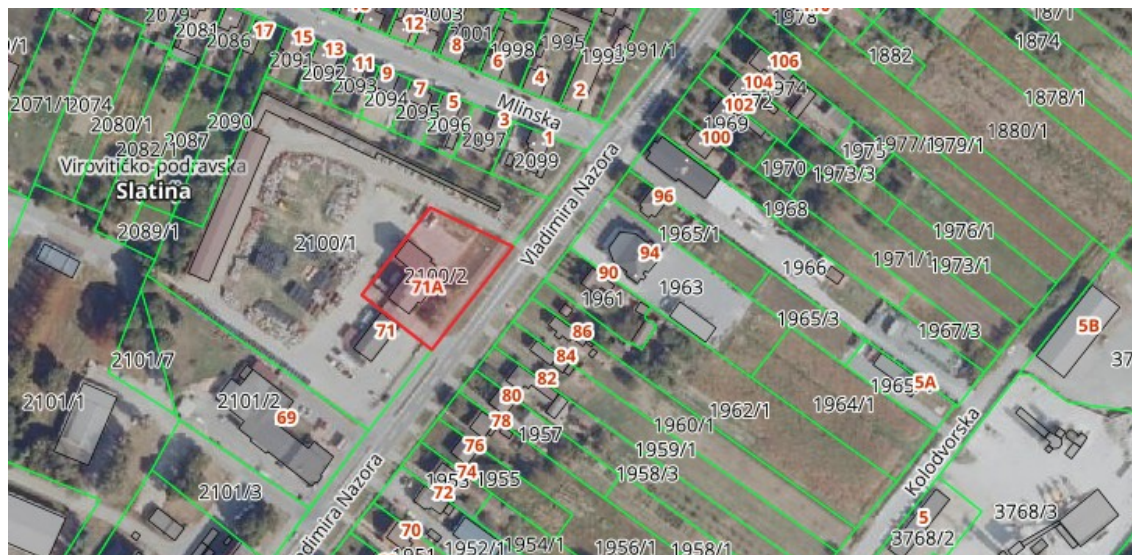
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>7. Na suvlasnički dio: 3 (7/10)</b>			
7.1	Zaprimljeno 25.07.2019.g. pod brojem Z-5385/2019	575.000,00 KN	vezano uz B 3 (1.1)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 00-411-0105206.9, SPORAŽUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 23.07.2019. solemniziranog po javnom bilježniku Nikola Bakrač, Koprivnica, Opatička 5, Posl. broj:OV-6068/2019, za glavni dug Škiljić d.o.o., Slatina, V. Nazora 71, OIB:52474217692, u iznosu od 575.000,00 kuna (slovima:petstosedamdesetpittisućakuna), uvećano za redovnu kamatu, te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu 00-411-0105206.9 od 23.07.2019.god. <b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA ULICA 3, 48000 KOPRIVNICA</b>			
<b>8. Na suvlasnički dio: 3 (7/10)</b>			

Katastarska općina: 323446, PODRAVSKA SLATINA  
**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5795**POSEBNI IZVADAK****C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 11.05.2022.g. pod brojem Z-4880/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O IZVANSUDSKOJ NAGODBI OV-3489/2022 11.05.2022, radi osiguranja naplate obveza po rješenju Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj St- 1004/2019-37 od 18. studenog 2020.g. do iznosa od 1.200.000,00 kn. <b>AGROKOM NATURA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26932106693, VARAŽDINSKA 70, NOVI SENKOVAC 33520 SLATINA</b>	1.200.000,00 KN	vezano uz B 3 (3.2)
8.2	Zaprimljeno 18.05.2022.g. pod brojem Z-4947/2022  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se zajednička hipoteka, tako da se zk.ul.br. 1289 k.o. Moslavina Podravska, kod Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Donjem Miholjcu, označava kao sporedni uložak.		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2025.

**3. PREGLEDNA KARTA M 1:1000, M 1:2500**
**M 1:1000**

**M 1:2500**


Kartografski prikaz s karata DGU-a (sustav Geoportal): k.č.br. 2100/2, , k.o. Podravska Slatina

**4. ZADATAK PROCJENE S DANOM VREDNOVANJA I DANOM KAKVOĆE**

Zadatak same procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti koje bi predmetne nekretnine trebale postići na dan vrednovanja, a prema narudžbi naručitelja. U samom postupku izrade elaborata utvrđivat će se legalnost objekata, način građenja, lokacija, utjecaj okoliša, orijentacija, utjecaj buke i sl., te na temelju svega procijeniti će se stvarna tržišna vrijednost. Nekretnine se procjenjuju prema zatečenom stanju i dostupnoj dokumentaciji, te u skladu sa situacijom na tržištu.

Elaborat je izrađen u svrhu prikaza tržišne cijene nekretnine za potrebe procjene imovine u likvidacijskom postupku. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz slika u fotodokumentaciji koja je sastavni dio ovog elaborata.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabrani kao isti dan i to: 31.listopada 2025. godine.

Osnovica za vrednovanje ovih nekretnina je tržišna vrijednost nekretnina što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnine mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

## 5. OPIS ZATEČENOG STANJA I OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE ZA PROCJENU

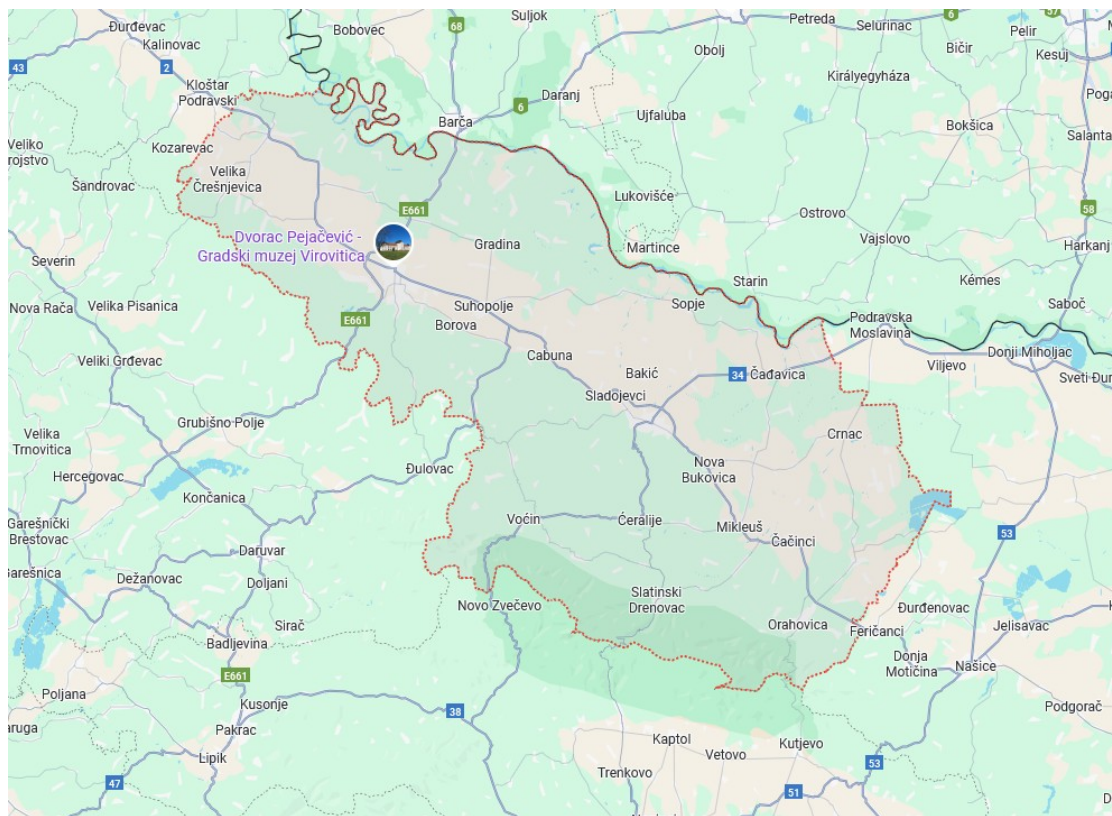
Predmetna nekretnina – poslova zgrada i zemljište nalazi se u gradu Slatina (grad u Virovitičko-podravskoj županiji), na 2100/2, k.o. Podravska Slatina, na adresi Vladimira Nazora 71 A, unutar granica građevinskog područja (GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO - POSLOVNA). Zemljište je izgrađeno, ali nisu vidljivi korištenja, upravljanja i održavanja objekta. Pristup predmetnoj lokaciji je državne ceste D69 kolnim i pješačkim prilazima.

### OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA

Virovitičko-podravska županija prostire se na sjeverozapadu Hrvatske, obuhvaća središnju Podravinu i dio Bilogore, a njezino sjedište je Virovitica. Županija se prostire na 2.022,6 km<sup>2</sup> i sastoji se od 3 grada (Orahovica, Slatina, Virovitica) i 13 općina. Područje karakterizira ravnica uz rijeku Dravu, kao i brežuljkasti predjeli Bilogore, a obilježavaju ga i geološki spomenici prirode te Park prirode Papuk. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Virovitičko-podravska županija brojala je 70.368 stanovnika.



*Kartografski prikaz s karata DGU-a (sustav Geoportal) - RH*



*Kartografski prikaz s google mapsa – VPŽ*

Slatina je grad 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.



Predmetna čestica nalazi unutar granica građevinskog područja, na području gospodarske namjene (Proizvodno-poslovna). Za premetnu lokaciju nije definiran koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (kis), ali je definiran koeficijent izgrađenosti (kig) za objekte predmetne namjene i to 0,80.

**IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:**

kat. općina: 323446, PODRAVSKA SLATINA

z.k.ul.br.: 5795

k.č.br. 2100/2 - upravna zgrada i dvor, površina: 2.150,00 m<sup>2</sup>

**LEGALNI STATUS NEKRETNINE:**

- Predmetno zemljište je izgrađeno
- Postoji projektna dokumentacija, građevinska i uporabna dozvola (ishođeno iz Državnog arhiva u Virovitici)
- Postoje tereti na nekretnini

**ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

*Članak 29.*

**POREDBENA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovni objekt, svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA**.

## 6. TEHNIČKI OPIS

sudskog građevinskog vještaka i procjenitelja vrijednosti nekretnina Jure Božića na lokaciji k.č.br. 2100/2, k.o. Podravska Slatina, u Slatina, unutar granica građevinskog područja, u predmetu procijene vrijednosti nekretnina za naručitelja elaborata.

Dana 31.listopada.2025 godine, obavio sam pregled, mjerenje i snimanje predmetnih nekretnina, te temelju učinjenog konstatiram sljedeće:

Građevinsko zemljište je izgrađeno i uređeno, ali nisu vidljivi korištenja, upravljanja i održavanja objekta

Zemljište je djelomično ograđeno sa južne strane.

### OBILJEŽJA UTRŽIVOSTI NEKRETNINA I OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA, TE DRUGE ODLUČNE ČINJENICE:

Predmetna nekretnina nalazi unutar granica građevinskog područja grada Slatina. Predmetna objekt koristi se za poslovne namjene kao i objekti u samom okruženju. Kategorija samog zemljišta je - prva kategorija, prema čl. 10., stavak 1, podstavak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Parkiranje je omogućeno unutar parcele.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Okolne nekretnine pretežito su gospodarske i poslovne namjene.

**TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

PRIZEMLJE:

Prostorija:	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	Koeficijent	NGP (m <sup>2</sup> )	BGP(m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
1 ERC	28,80	3,00	1,00	28,80		
2 ERC KANCELARIJA	14,00	3,00	1,00	14,00		
3 ERC KANCELARIJA	14,20	3,00	1,00	14,20		
4 KOMERCIJALA	11,50	3,00	1,00	11,50		
5 ŠEF KOMERCIJALE	16,20	3,00	1,00	16,20		
6 ŠEF KNJIGOVODSTVA I RAČUNOVODSTVA	19,80	3,00	1,00	19,80		
7 BLAGAJNA I LIKVIDATURA	19,60	3,00	1,00	19,60		
8 SALDOKONTIM KOMERCIJALA, FAKTURISTI	21,60	3,00	1,00	21,60		
9 WC	5,80	3,00	1,00	5,80		
10 OSTAVA	6,20	3,00	1,00	6,20		
11 HODNIK	76,97	3,00	1,00	76,97		
12 VJETROBRAN	10,54	3,00	0,50	5,27		
13 KOTLOVNICA	15,60	3,00	1,00	15,60		
14 SPREMIŠTE	16,00	3,00	1,00	16,00		
15 SPREMIŠTE	14,40	3,00	1,00	14,40		
16 HODNIK	6,15	3,00	1,00	6,15	k=1,06	h=3,33
Ukupno:	297,36			292,09	309,92	1032,03

I KAT:

Prostorija:	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	Koeficijent	NGP (m <sup>2</sup> )	BGP(m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
1 MEHANOGRAFIJA	19,20	3,00	1,00	19,20		
2 TEHNOLOZI I VETERINARI	14,70	3,00	1,00	14,70		
3 GEODETI	19,20	3,00	1,00	19,20		
4 TELEFONSKA CENTRALA	7,80	3,00	1,00	7,80		
5 ČAJNA KUHINJA	7,50	3,00	1,00	7,50		
6 OSTAVA	6,20	3,00	1,00	6,20		
7 WC	5,80	3,00	1,00	5,80		
8 TAJNICA	11,50	3,00	1,00	11,50		
9 DIREKTOR	28,80	3,00	1,00	28,80		
10 POMOĆNIK DIREKTORA	16,20	3,00	1,00	16,20		
11 USKLAĐENJE	19,20	3,00	1,00	19,20		
12 OPĆI ODJEL	14,00	3,00	1,00	14,00		
13 OPĆI ODJEL	14,20	3,00	1,00	14,20		
14 PLAN I ANALIZA	19,80	3,00	1,00	19,80		
15 HODNIK	69,00	3,00	1,00	69,00	k=1,13	h=3,56
Ukupno:	273,10			273,10	309,92	1.103,32

POTKROVLJE:

Prostorija:	Tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	Visina (m)	Koeficijent	NGP (m <sup>2</sup> )	BGP(m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
1 PROSTOR 1	177,30		0,75	132,98		
2 PROSTOR 1	101,20		0,75	75,90	h=1,48	h= 2,98 m
Ukupno:	278,50			208,88	309,92	464,88

**KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Namjena:	Poslovna		
Godina građenja:	1993		
Etaže:	Pr+1.Kat		
Položaj:	Četiri strane svijeta		
Prostorije:	Prema prikazanom u tablici		
Temelji:	AB trakasti		
Nosiva konstrukcija:	Nosivi zidovi od opeke		
Mađukatna konstrukcija:	FERT strop		
Krovna konstrukcija + pokrov:	Dvostruka stolica od drvene građe + crijev		
Limarija:	/		
Pročelje:	Fasadna opeka		
Vanjska stolarija:	Drvena		
Pregradni zidovi:	Opeka		
Obrada zidova:	Žbuka, bojani		
Obrada podova:	Laminat/parket/keramika/kamene ploče		
Sanitarije	Wc školjke, pisoari, umivaonici i tuš kabine		
Unutarnja stolarija:	Drvena		
Instalacije	El. energija:	postoji	
	Telefon:	postoji	
	Vodovod:	postoji	
	Kanalizacija:	postoji	
	Plin:	postoji	
	Grijanje:	Plinske peći	
	Hlađenje:	Ne postoji	
	Ventilacija:	Ne postoji	
		Dodatne instalacije	Sustav evidencije radnog vremena na glavnom ulazu
	Namještenost:	Ne	
Stanje:	Zadovoljavajuće, vidljivi tragovi dotrajalosti i neodržavanja		
Ostalo:	Na katu su dijelom ugrađene nove sanitarije. U pojedinim prostorijama na katu je vidljiva vlaga na zidovima i stropovima		
Napomena:	Na dan očevida zgrada se nije koristila		

**PRIKLJUČCI**

Vodovod	Priključen
Kanalizacija	Nema podataka, vidljiva septička jama
El. energija	Priključen
Plin	Priključen
Telefon	Priključen
Ostalo	/
Napomena:	Prema informacijama dostavljenim od strane stečajnog upravitelja, na objektu je, radi nekorištenja, privremeno isključena opskrba el. energijom i plinom

**PODACI O ENERGETSKOJ UČINKOVITOSTI GRAĐEVINE**

Energetski certifikat:	Nema podataka
Certifikat dostavljen:	Ne
Datum izdavanja certifikata:	/
Godina energetske obnove:	/
Specifična godišnja potreba toplinska energija za grijanje Q <sup>"</sup> H,nd (kWh/(m <sup>2</sup> a)) – energetska razred	/
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q <sup>"</sup> H,nd (kWh/(m <sup>2</sup> a)):	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim - energetska razred:	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim (kWh/(m <sup>2</sup> a)):	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim - energetska razred:	/
Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim (kWh/(m <sup>2</sup> a)):	/
Specifična godišnja emisija CO <sub>2</sub> (kg/(m <sup>2</sup> a)):	/
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade Ak (m <sup>2</sup> ):	/
Komentar:	/

Utrživost sličnih nekretnina ne predmetnom području, uz pokazatelje unazad četiri godine je ograničena.

Ukupna ocjena lokacije na kojoj je smještena predmetna nekretnina je - dobra. Predmetna čestica na lokaciji je unutar građevinskog područja.

**7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Prema podacima iz dokumenta Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Ekonomskog instituta Zagreb u Republici Hrvatskoj je u 2022. bilo ukupno 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaje poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U 2021. bilo je ukupno 1.854 kupoprodaja poslovnog prostora (porast od 0,43% u 2022. u odnosu na 2021.), ukupno 560 kupoprodaja poslovnih zgrada (smanjenje od 2,50% u 2022. u odnosu na 2021.) i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada (porast od 7,42% u 2022. u odnosu na 2021.) Vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bila EUR 326.000.000, a isto toliko je iznosila i vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2021., u 2022. je vrijednost kupoprodaja poslovnih zgrada iznosila EUR 221.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 222.000.000 što je smanjenje od 0,45% i vrijednost kupoprodaja gospodarskih zgrada je u 2022. iznosila EUR 42.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 79.000.000 što je smanjenje od 46,83%. Medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora 2022. je bila EUR 1.062 po metru kvadratnom (porast u odnosu na 2021. je 17,20%), a medijalna površina poslovnog prostora je 60 metara kvadratnih (porast u odnosu na 2021. je 3,40%). Najveći broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bilo u županiji Grad Zagreb i bilo ih je ukupno 640 što je manje za 5,20% u odnosu na broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. koji je bio 675 kupoprodaja. Medijalna cijena poslovnog prostora u županiji Grad Zagreb je 2022. iznosila EUR 1.294 po metru kvadratnom što je porast od 19,00% u odnosu na medijalnu cijenu iz 2021. kada je iznosila EUR 1.087 po metru kvadratnom. Najveća medijalna cijena u 2022. je bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i iznosila je EUR 2.113 po metru kvadratnom što je porast od 59,00% u odnosu na 2021. U 2022. je evidentirano ukupno 51.530 ugovora o zakupu od kojih je u 29.646 ugovora o zakupu bilo u 20 županija, 6.245 je bilo u Gradu Zagrebu i 15.639 je bilo u 24 velika grada. Od 29.646 ugovora o zakupu u 20 županija 45,80% se odnosilo na poslovne prostore, 1,40% na poslovne zgrade i 0,20% na gospodarske zgrade. Ostatak ugovora o zakupu se odnosi na poljoprivredna zemljišta, građevinska zemljišta i ostale vrste nekretnina. U 2022. je od ukupno 51.530 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu je evidentirano 6.245 ugovora o zakupu, a u 24 velika grada je evidentirano 15.639 ugovora o zakupu. Od 6.245 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu 89,60% ugovora o zakupu se odnosilo na poslovni prostor, a u 24 velika grada se od 15.639 ugovora o zakupu 83,70% odnosilo na poslovne prostore. Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po županijama u 2022. su bile u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 12,40 po metru kvadratnom (porast od 49,30% u odnosu na 2021.), u županiji Grad Zagreb u kojoj je zakup bio EUR 11,90 po metru kvadratnom (porast od 16,80% u odnosu na 2021.) i u Splitsko-dalmatinskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 10,50 po metru kvadratnom (porast od 15,90% u odnosu na 2021.). Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po velikim gradovima u 2022. su bile u Dubrovniku u kojem je zakup bio EUR 17,10 po metru kvadratnom (porast od 69,80% u odnosu na 2021.), u Splitu u kojem je zakup bio EUR 14,50 po metru kvadratnom (porast od 20,80% u odnosu na 2021.) i u Šibeniku u kojem je zakup bio EUR 13,30 po metru kvadratnom (porast od 52,10% u odnosu na 2021.).

## 8. ISKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

U tablici, iz sustava eNekretnina, označene su one poredbene nekretnine koje svojom površinom, područjem na kojem se nalazi (mjesto slične razvijenosti i položaja u makro lokaciji), te orijentaciji i smještaju imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanim nekretninama.

Odabrane poredbene nekretnine:

Sve odabrane poredbene nekretnine su u relativnoj blizini predmetnih čestica. Odabrane nekretnine su građevinska zemljišta. Odabrane nekretnine svojim karakteristikama odgovaraju procjenjivanom nekretninom.

Opis i udaljenost procjenjivane nekretnine od odabranih nekretnina:

- kč.br. 48, k.o. Antunovac, udaljenost 28,00 km, kis =4,2 (kig 0,60, katnost Po+P + 4 + Pk)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2239066
Datum pregleda	16.11.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5459592
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.01.2025
Površina u prometu	1.594,00
Vrijednost nekretnine (KN)	113.017,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.000,00
Datum ugovora	23.12.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	DA 25 NE DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIROVITICA - INDUSTRIJSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	II - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

- kč.br 1506/57, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 0,50 km kis =5,6 (kig 0,80, katnost Po+P + 4 + Pk)

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2207584
Datum pregleda		27.10.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5412587
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.11.2024
Površina u prometu		2.946,00
Vrijednost nekretnine (KN)		226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		30.000,00
Datum ugovora		19.08.2024
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SLATINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		ISDP2 - VODNE POVRŠINE



- kč.br. 5713, k.o. Virovitica II, udaljenost 26,80 km, kis =0,45 (kig 0,15, katnost Po+P + Pk)

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2135759
Datum pregleda		16.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5309194
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.06.2024
Površina u prometu		2.719,08
Vrijednost nekretnine (KN)		218.500,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		29.000,00
Datum ugovora		10.06.2024
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MILANOVAC - KLIJETI 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S4 - IZGRADNJA KLIJETI I VIKENDICA U MILANOVCU



- kč.br 1506/57, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 2,50 km kis =1,50 (Kig= 0,50, katnost Pod+Pr+Pk)

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1736376
Datum pregleda		27.10.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4804273
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.09.2022
Površina u prometu		2.469,00
Vrijednost nekretnine (KN)		150.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		19.973,87
Datum ugovora		11.08.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SLATINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		ISDP2 - VODNE POVRŠINE



- kč.br 3563/7, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 0,80 km kis =1,50 (Kig= 0,50, katnost Pod+Pr+Pk)

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1718207
Datum pregleda		27.10.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4779352
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		29.07.2022
Površina u prometu		2.228,00
Vrijednost nekretnine (KN)		310.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		41.071,47
Datum ugovora		14.04.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SLATINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		ISDP2 - VODNE POVRŠINE

- kč.br 834/2, k.o. Bajer, udaljenost 30,60 km kis =2,00 (Kig= 0,50, katnost Pod+Pr+1+Pk)

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2160308
Datum pregleda		16.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5345059
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.08.2024
Površina u prometu		1.302,00
Vrijednost nekretnine (KN)		135.621,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		18.000,00
Datum ugovora		26.07.2024
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VIROVITICA - STAMBENO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S3 - STAMBENA NAMJENA NISKE GUSTOĆE

- kč.br. 149/1, k.o. Antunovac, udaljenost 28,00 km, kis =2,0 (kig 0,80, katnost Po+P + 4 + Pk)

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2203521
Datum pregleda		17.11.2025.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5404679
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.11.2024
Površina u prometu		2.478,00
Vrijednost nekretnine (KN)		113.017,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		15.000,00
Datum ugovora		23.10.2024
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		DA
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VIROVITICA - INDUSTRIJSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

**MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI - zemljište**

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
ADRESA	Virovitica	Slatina	Virovitica	Slatina	Slatina	Virovitica	Virovitica
K.Č.BR.	48	1506/57	5713	7269/2	3563/7	834/2	149/1
K.O.	Antunovac	Podravska Slatina	Virovitica II	Podravska Slatina	Podravska Slatina	Bajer	Antunovac
VRSTA NEKRETNINE	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	1.594,00	2.946,00	2.719,08	2.469,00	2.228,00	1.302,00	2.478,00
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	1.594,00	2.946,00	2.719,08	2.469,00	2.228,00	1.302,00	2.478,00
UKUPNA CIJENA	15.000,00 €	30.000,00 €	29.000,00 €	19.973,87 €	41.071,47 €	18.000,00 €	15.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA	9,41 €	10,18 €	10,67 €	8,09 €	18,43 €	13,82 €	6,05 €
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.12.2024.	19.8.2024.	10.6.2024	11.08.2022.	14.4.2022	26.7.2024	23.10.2024
PROSTORNI PLAN	PPUG VIROVITICA	PPUG SLATINA	PPUG VIROVITICA	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA	PPUG VIROVITICA	PPUG VIROVITICA
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.
ULAZI U PRORACUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>							
INDEKS NADAN TRANSAKCIJE	189,84	189,95	180,96	139,65	140,8	180,96	189,84
INDEKS NADAN PROCJENE	213,86	213,86	213,86	213,86	213,86	213,86	213,86
KOREKTIVNI FAKTOR	1,126527602	1,12587523	1,181808134	1,531399928	1,518892045	1,181808134	1,126527602
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>							
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	4,2	5,6	0,45	1,5	1,5	2	4,2
KOEFICIJENT ZAPROCJ. ČESTICU (KP)	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	1	1	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA	2,27	2,74	0,69	1,23	1,23	1,45	2,27
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	2,56	3,08	0,82	1,89	1,88	1,71	2,56
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	24,06	31,41	8,73	15,30	34,58	23,67	15,48
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja ± 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-155,68	-208,47	18,16	-89,10	-87,56	-71,19	-155,68
ULAZI U PRORACUN	NE	NE	DA	NE	NE	NE	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA				8,73 €			
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja (Pravilnik čl. 4.)	7,25	14,29	18,16	-7,89	52,65	36,86	-44,19
ULAZI U PRORACUN	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA				8,73 €			
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA	15,33 €	22,68 €	0,00 €	6,57 €	34,58 €	23,67 €	15,48 €

Jedinična tržišna cijena: 8,73 eura

Ukupna vrijednost ( površina x jedinična cijena):

k.č.br. 2100/2 k.o. Podravska Slatina:

8,73 eura/m<sup>2</sup> x 2.150,00 m<sup>2</sup> = 18.769,50 eura

U Osijeku, studeni 2025. godine

Građevinski vještak:

mag.ing.aedif.



g.ing.aedif.

## Izračun tržišne vrijednosti zakupnine

U tablici, iz sustava eNekretnina, označene su one poredbene nekretnine koje svojim karakteristikama, područjem na kojem se nalazi (mjesto slične razvijenosti i položaja u makro lokaciji), te orijentaciji i smještaju imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanim nekretninama.

Odabrane poredbene nekretnine:

Sve odabrane poredbene nekretnine su u relativnoj blizini predmetnih čestica. Odabrane nekretnine su poslovni prostori/poslovne zgrade.

Opis i udaljenost procjenjivane nekretnine od odabranih nekretnina:

- kč.br. 4368/2, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 1,00 km

Informacije	
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1856355
Datum pregleda	27.10.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2023
Površina u prometu	850,08
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	16.110,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	2.135,63
Datum ugovora	11.04.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SLATINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ISDP2 - VODNE POVRŠINE

- kč.br. 3542, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 0,80 km

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2281162
Datum pregleda	16.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2025
Površina u prometu	100,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	2.637,08
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	350,00
Datum ugovora	28.02.2024
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SLATINA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ISDP2 - VODNE POVRŠINE

- kč.br. 4402, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 1,30 km

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2085198	
Datum pregleda	16.11.2025.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2024	
Površina u prometu	250,00	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	6.781,05	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (EUR)	900,00	
Datum ugovora	14.12.2023	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	SLATINA - GRADEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	



- kč.br. 3498, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 1,00 km

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2281142	
Datum pregleda	16.11.2025.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2025	
Površina u prometu	120,00	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	5.650,88	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (EUR)	750,00	
Datum ugovora	11.11.2024	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	SLATINA - GRADEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	



- kč.br. 3563/2, k.o. Podravska Slatina, udaljenost 1,00 km

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2280282	
Datum pregleda	16.11.2025.	
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)	
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.03.2025	
Površina u prometu	50,00	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (KN)	1.883,63	
Ugovorena mjesečna najammina/zakupnina (EUR)	250,00	
Datum ugovora	07.11.2024	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	SLATINA - GRADEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ISDP2 - VODNE POVRŠINE	



**MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI – zakupnina**

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1.	3.	3.	4.	5.
ADRESA	Slatina	Slatina	Slatina	Slatina	Slatina
K.Č.BR.	4368/2	3542	4402	3498	3563/2
K.O.	Podravska Slatina	Podravska Slatina	Podravska Slatina	Podravska Slatina	Podravska Slatina
VRSTA NEKRETNINE	Poslovna zgrada	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	850,08	100,00	250,00	120,00	50,00
POVRŠINA KOJA SE IZNAJMLJUJE (m <sup>2</sup> )	850,08	100,00	250,00	120,00	50,00
UKUPNA CIJENA	2.135,00 €	350,00 €	900,00 €	750,00 €	250,00 €
JEDINIČNA CIJENA	2,51 €	3,50 €	3,60 €	6,25 €	5,00 €
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.4.2022	28.2.2024	14.12.2023	11.11.2024	7.11.2024
PROSTORNI PLAN	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	1.	1.	1.	1.	1.
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>					
INDEKS NADAN TRANSAKCIJE	140,8	170,84	167,17	189,84	189,84
INDEKS NADAN PROCJENE	213,86	213,86	213,86	213,86	213,86
KOREKTIVNI FAKTOR	1,518892045	1,251814563	1,279296524	1,126527602	1,126527602
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>					
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT ZA PROCJ. ČESTICU (KP)	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE					
KATEGORIJE ZEMLJIŠTA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,52	1,25	1,28	1,13	1,13
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	3,81	4,38	4,61	7,04	5,63
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja ± 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-51,89	-25,18	-27,93	-12,65	-12,65
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA			5,42 €		
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja (Pravilnik čl. 4.))	0,00	-54,72	-50,42	13,36	-8,30
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA			6,34 €		
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA	-2,52 €	-1,96 €	-1,73 €	0,70 €	-0,70 €

Jedinična tržišna cijena zakupnine iznosi: 8,73 eura

**Napomena:**

**Smatram da je predmetna cijena primjenjiva za jednakovrijedne prostore koji se iznajmljuju (prizemlje i 1. kat) dok se potkrovlje (neuređeno) ne može tržišno i neovisno iznajmiti prema navedenoj cijeni. Maksimalna cijena najma potkrovlja može iznositi 50% predmetne cijene zakupnine**

Ukupna vrijednost ( površina x jedinična cijena):

k.č.br. 2100/2 k.o. Podravska Slatina:

$(6,34 \text{ eura/m}^2 \times 565,19 \text{ m}^2) + (3,17 \text{ eura/m}^2 \times 208,88 \text{ m}^2) = 4.245,44 \text{ eura}$

U Osijeku, studeni 2025. godine



...ski vještak:

Juraj Božić, dipl.ing.aedif.

**Izračun Dodataka****Vanjsko uređenje**

Asfaltna površina (prilazi, parkinzi i staze)  $P = 500,00 \text{ m}^2$

Prema „Pokazateljima troškova građenja za 2024.g.“, KLASA: 025-03/25-01/07, Urbroj: 251-505-01-25-3. od 22.srpanja 2025.g. objavljenim od strane Hrvatske Komore Arhitekata, prosječna cijena *Asfaltiranih površina cesta i parkirališta* iznosi 92,00 € (bez PDV-a).

Prema navedenim podacima, dobivamo iznos vrijednosti vanjskog uređenja:

$$\mathbf{Vu} = 500,00 \text{ m}^2 \times 92,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{46.000,00 \text{ €}}$$

**Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Prema odluci Grada Slatine, vrijednost komunalnog doprinosa za poslovni objekt na predmetnoj lokaciji (Zona II) iznosi maksimalno 31,20 kn (4,14 €)/m<sup>3</sup>.

$$\mathbf{KD} = \text{BV (m}^3\text{)} \times 4,14 \text{ €/m}^3 = 2.600,23 \times 4,14 = \mathbf{10.764,95 \text{ €}}$$

$$\mathbf{\text{Dodaci} = Vu + KD = 46.000,00 + 10.754,95 = 56.764,95 \text{ €}}$$