

PETAR MATIJEVIĆ, ing.arh. et spec.admin.publ. – stalni sudski vještak i procjenitelj
34330 VELIKA, Školska ulica 1, tel. +385 034 233 713; e-mail: petar.matijevic5@gmail.com

=====

Račun otvoren kod: "Zagrebačke banke" d.d. Zagreb, br (IBAN):HR6023600003112332560; OIB:72885926913

=====

Broj: N-016/22

Velika, 16. kolovoza 2022.

PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Grad Požega, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega OIB:95699596710

Lokacija: k.č.br. 697/6, z.k.ul.br. 1767 k.o. Požega, Požega

Izvršitelj: Petar Matijević, ing.arh. et spec.admin.publ. - stalni sudski vještak i procjenitelj

SADRŽAJ:

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
2. UVOD
3. OPIS NEKRETNINE
4. LOKACIJA
5. FOTODOKUMENTACIJA
6. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI
8. ZAKLJUČAK

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V. Krtalić-2007.)
- Procjena sadašnje građevinske vrijednosti objekata (prof. Stracenski - GRAĐEVINAR, 1984.)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Ž.Uhlir; B. Majčica-2016.)
- Generalni urbanistički plan grada Požege („Sl. novine grada Požege“ br. 8/06, 8/07, 12/19 i 2/22)
- Međunarodni standard procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards)
- Indeksi cijena stambenih objekata (objava: Državni zavod za statistiku)

2. UVOD

Temeljem narudžbenice br. 14/22 izdane 10.08.2022. godine po Gradu Požegi, Trg sv. Trojstva 1, Požega, zatražena je izrada Procjembenog elaborata nekretnine u Požegi (k.č.br. 697/6 k.o. Požega), te sam potom izvršio uvid u priležuću dokumentaciju i obavio očevid na licu mjesta u Požegi, a sve radi prikupljanja podataka i utvrđivanja činjenica potrebitih za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Naime, stanje u Zemljišnoj knjizi vidljivo i na dan 13.08.2022. godine je slijedeće:

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (m2):
1.	697/6	Požega	1767	Oranica	5.133

Vlastovnica – B:

1. GRAD POŽEGA, OIB:95699596710, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega 21/44
2. ŠENTJURC ZLATKO, Celje, Slovenija 8/44
3. MILEGER ERIKA 4/44
4. PATERNA d.o.o., OIB:80687228805, Ljudevita gaja 28, Pleternica 8/44
5. VULIĆ DUBRAVKA, OIB:64943975507, Požega, Bana J. Jelačića 20 3/44

Teretovnica - C:

Tereta nema !

Dan vrednovanja: 16. 08. 2022. godine

Dan kakvoće: 16. 08. 2022. godine

Predmet ovog nalaza nije imovinsko-pravna provjera, provjera sa upravno-pravnog naslova, a niti provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Tržišna vrijednost utvrđena u ovom nalazu vrijedi na promatrani rok od 6 mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su poslovni, ekonomski, politički i drugi – trenutačno neprocenjivi parametri.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumjeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju, kao i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Nalaz je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama navedenima u istome, a izrađen u skladu sa svim pozitivnim zakonskim propisima, koji reguliraju ovu problematiku, odnosno na osnovu naprijed navedenih zakona i podzakonskih propisa, preporučene literature, kao i priznatih dokumenata i usvojenih pravila struke.

Za potrebe ovog nalaza nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina, odnosno prijenos vlasništva, ali isto tako sukladno odredbi čl. 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina posljedični dobitci radi povećanja mogućnosti gospodarskog korištenja predmetne nekretnine nisu uzeti u obzir.

3. OPIS NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju uvida u priležuću dokumentaciju i pregleda kod izvršenog očevida, a uvidom u GUP Požege, te aplikaciju ISPU i eNekretnine, utvrđeno da cijela k.č.br. 697/6 k.o. Požege u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište.

Predmetno zemljište se nalazi u širem središtu grada Požege i to na obronku sjeverno od ulice Zrinske u Požegi (podno prostora nekadašnje „Ciglane“), a koje u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište ili zasebnu građevnu česticu na blago kosom terenu. Zemljište nema direktan pristup na javno-prometnu površinu.

Međutim, važno je napomenuti da je temeljem prostorno-planske dokumentacije (GUP-a grada Požege) planirana izgradnja prometnice, a sa realizacijom iste bio bi sa južne i istočne strane omogućen direktan pristup do predmetnog zemljišta

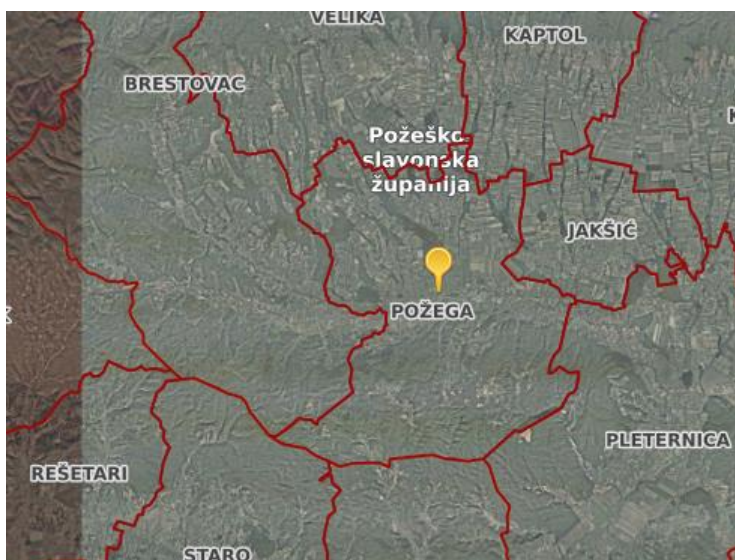
4. LOKACIJA

Predmetna se nekretnina nalazi na obronku sjevernog dijela grada Požege, a okolno područje je izgrađeno pretežito obiteljskim kućama i to novije i starije gradnje.

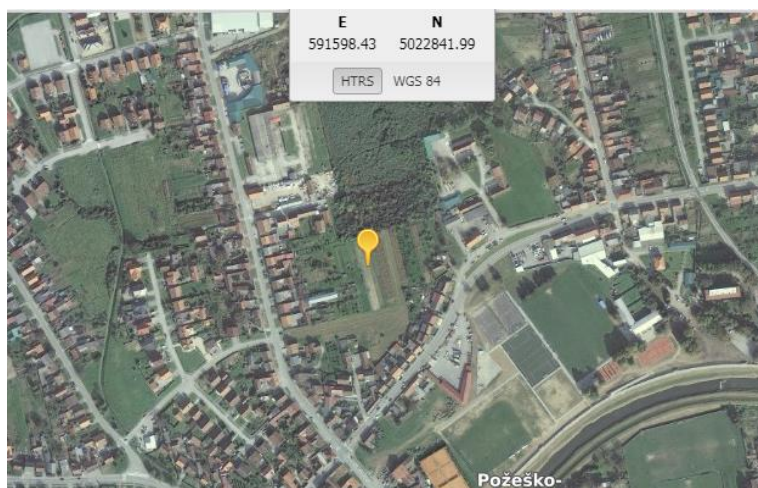
Naime, prostor na kojem se nalazi predmetno zemljište nalazi se između ulice P. Radića i A. Starčevića. Obzirom da je sama lokacija zemljišta povišena u odnosu na gradsko središte, može se zaključiti da ista kao prednost omogućava lijep pogled na sve značajnije gradske vizure.

Uvidom u GUP grada Požege, može se zaključiti da se zemljište većim dijelom nalazi u zoni mješovite namjene (S4), a samo manjim dijelom je infrastrukturne namjene (prometnica).

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



5. FOTODOKUMENTACIJA



6. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena aplikacije „eNekretnina“ postoji više nego dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za koje je čak izvršena i evaluacija podataka, moguće je stoga za analizu odabrati nekretnine i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja je predmet procjene. Slijedom navedenoga, sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odabirem stoga poredbenu metodu za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

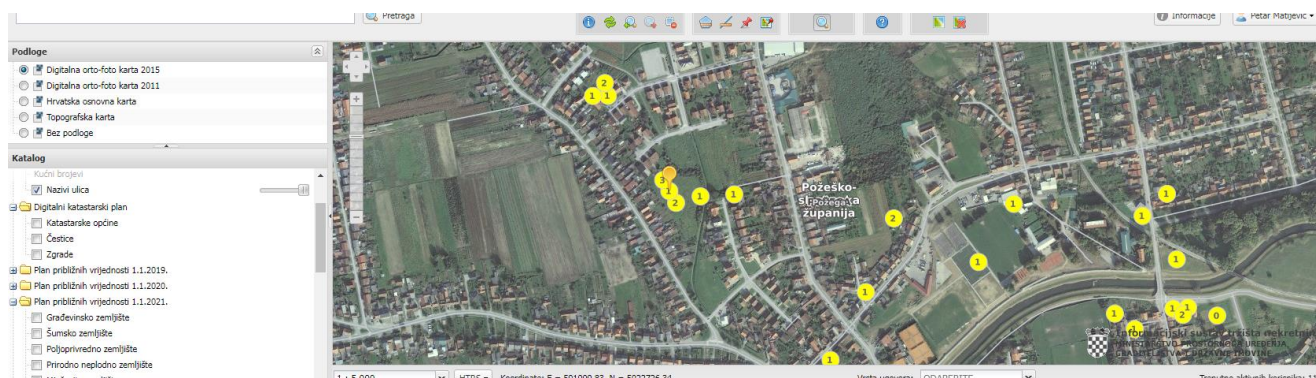
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

7.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (poredbena metoda):

Vezano na samu procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta, smatram potrebitim ustvrditi da sam osobno Izvršio pristup registru eNekretnine, jer sam po dobivenom Izvadku iz Zbirke kupoprodajnih cijena (za zemljišta), ID:33901, zaključio da se isti odnosi samo na evaluirane podatke za 9 zemljišta stambene i mješovite namjene, ali koji su površina od 187 m² do 651 m².

Međutim, obzirom da predmetnu nekretninu ipak predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište veće površine nego što li je uobičajeno za potrebe jedoobiteljskog stanovanja u gradu, pristupivši aplikaciji „eNekretnine“ zbog daljnje obrade radi izrade Procjembenog elaborata, od ukupno svih 9 zemljišta izuzeo sam stoga samo 2 podatka iz navedenog Izvadka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, ali k tomu i još dvije kupoprodaje građevinskog zemljišta koje su veće površine (1.064 m² i 1.147 m²), a koji se sa ipak svojim obilježjima podudaraju sa nekretninom koja je predmet procjene.

Nakon takvoga, “grubog čišćenja” za statističku provedbu međuvremenske i interkvalitativne analize i daljnjeg izračuna odabrano su stoga dolje navedene 4 nekretnine i to kako slijedi:



RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prom.	Površina zakup.	Etaža (kat)	Etažnost	Status podatka	Cjenovni blok
1	1361828	4408831	POŽEŠKO-SL.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	731/53	GRAĐEVINSKO ZEMLJ.	KP - KUPOPRODAJA	09.11.2020.	306.197,92 KN	1.064,00 M ²				PROVEDENA	POŽEGA - STAN.
1	1361998	4372384	POŽEŠKO-SL.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	731/52	GRAĐEVINSKO ZEMLJ.	KP - KUPOPRODAJA	09.11.2020.	345.247,00 KN	1.147,00 M ²				PROVEDENA	POŽEGA - STAN.
1	1251955	4230786	POŽEŠKO-SL.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	667/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJ.	KP - KUPOPRODAJA	18.12.2019.	250.000,00 KN	450,00 M ²				PROVEDENA	POŽEGA - MJEŠ.
1	1304925	4308509	POŽEŠKO-SL.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	1253/23	GRAĐEVINSKO ZEMLJ.	KP - KUPOPRODAJA	08.07.2020.	94.083,38 KN	178,00 M ²				PROVEDENA	POŽEGA - STAN.

PREDMET PROCJENE

k.č.br. 697/6

k.o. Požega

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m²):

5.133

Kategorija zemljišta:

2

Koeficijent izgrađenosti (kig):

0,40

Koeficijent iskorištenosti (kis):

1,60

Cjenovni blok:

Požega-mješovito 1

POREDBENA NEKRETNINA 1.

k.č.br. 731/53

k.o. Požega

Adresa: Ul. Rudinska-odvojak, Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 1.064

Kategorija zemljišta: 2.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,40

Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,60

Cjenovni blok: Požega-stambeno-6

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S-stambena namjena

The screenshot displays a web application interface for real estate information. On the left, a panel titled 'Informacije' shows details for a 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. The details include:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1381828
Datum pregleda	11.8.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4400831
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2021
Površina u prometu	1.064,00
Vrijednost nekretnine (KNV)	306.197,92
Datum ugovora	09.11.2020

POREZI:

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Status podatka:

Cjenovni blok	POŽEGA - STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

On the right, an aerial map shows the location of the plot, marked with a yellow circle and the number '1'. The map also shows other plots marked with yellow circles and numbers '1' and '2'. The interface includes a search bar at the top, a sidebar with navigation options, and a footer with the user's name 'Petar Matijević' and the current number of active users '11'.

POREDBENA NEKRETNINA 2.

k.č.br. 731/52

k.o. Požega

Adresa: Ul. Rudinska-odvojak, Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 1.147

Kategorija zemljišta: 2

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,40

Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,60

Cjenovni blok: Požega-stambeno-6

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S-stambena namjena

The screenshot displays a web application interface for real estate information. On the left, a panel titled 'Informacije' shows details for a 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. The details include:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1351998
Datum pregleda	11.8.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4372384
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2020
Površina u prometu	1.147,00
Vrijednost nekretnine (KNV)	345.247,00
Datum ugovora	09.11.2020

POREZI:

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Status podatka:

Cjenovni blok	POŽEGA - STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

On the right, an aerial map shows the location of the plot, marked with a yellow circle and the number '1'. The map also shows other plots marked with yellow circles and numbers '1' and '2'. The interface includes a search bar at the top, a sidebar with navigation options, and a footer with the user's name 'Petar Matijević' and the current number of active users '11'.

POREDBENA NEKRETNINA 3.

k.č.br. 626

k.o. Požega

Adresa: Ul. Bana J. Jelačića, Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 651

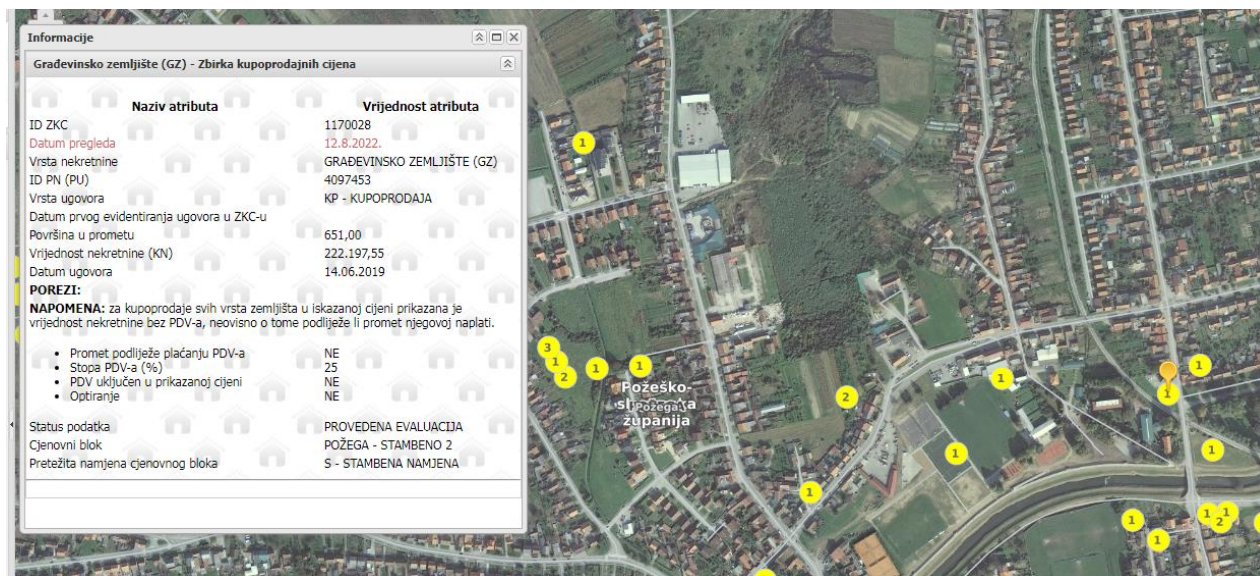
Kategorija zemljišta: 1

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,40

Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,20

Cjenovni blok: Požega-stambeno 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S-stambena namjena



POREDBENA NEKRETNINA 4.

k.č.br. 1253/23

k.o. Požega

Adresa: Ul. J. Pavičića, Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 178

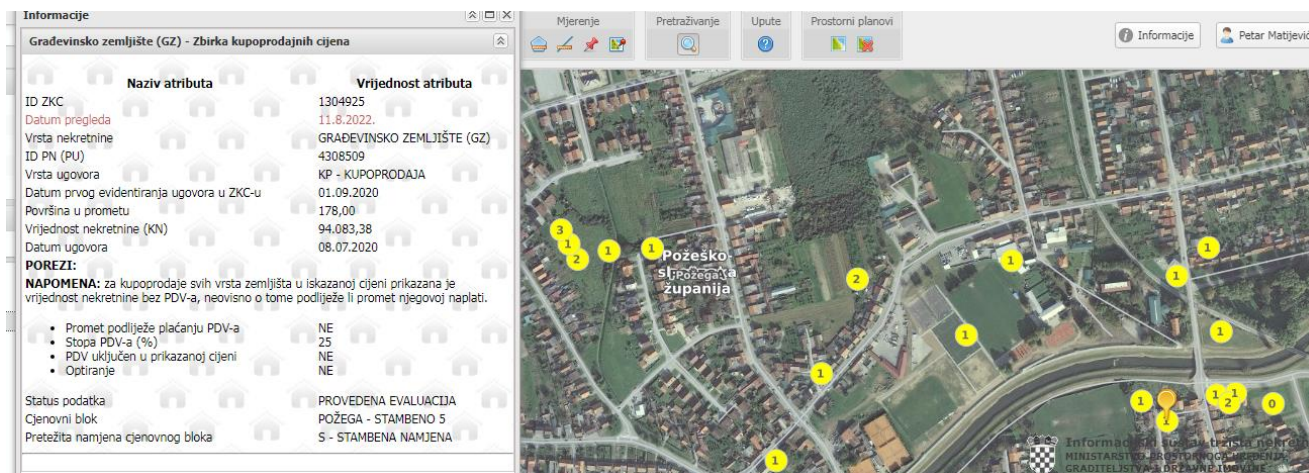
Kategorija zemljišta: 1.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,80

Koeficijent iskorištenosti (kis): 3,00

Cjenovni blok: Požega-stambeno-5

Pretežita namjena cjenovnog bloka: S-stambena namjena



Tijekom obrade podataka, ustanovljeno je da ipak PN4 osim svojim položajem (smještena sa druge strane rijeke Orłjave) i jediničnom cijenom, značajno odstupa od ostale tri poredbene nekretnine, te ista stoga nije niti korištena za provedbu daljnje međuvremenske i interkvalitativne analize. Obzirom da niti stručne službe Požeško-slavonske županije ne izdaju koeficijente za prilagodbu, upravo stoga se taj koeficijent uzima sa vrijednošću 1,0.

*Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ sa navedenim ID ZKC i ID PN oznakama (pristup: 11.- 12.08.2022.).

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

OBILJEŽJA NEKRETNINE										
Poredba	Adresa Katastarska čestica Katastarska općina	Vrsta Kategorija Cjenovni blok	Namjena zemljišta	Udio vrijednosti (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)	K _G	K _S	Površina m ²	Cijena	Cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja ugovora
PP	Požega	građevinsko	mješovita (S4)	80,00%	0,40	1,60	5133,00			
	697/6	2								
PN1	Požega	mješovito-1	stambena (S3)	80,00%	0,40	1,60	1064,00	306.197,92 kn	287,78	9.11.2020.
	Ul. Rudinska-odvojak, Požega	građevinsko								
PN2	731/53	2	stambena (S3)	80,00%	0,40	1,60	1147,00	345.247,00 kn	301,00	9.11.2020.
	Požega	stambeno-6								
PN3	Ul. Rudinska-odvojak, Požega	građevinsko	stambena (S3)	100,00%	0,40	1,20	651,00	222.197,55 kn	341,32	14.6.2019.
	626	1								
PN4	Požega	stambeno-2	stambena (S2)	100,00%	0,80	3,00	178,00	94.083,38 kn	528,56	8.7.2020.
	Ul. J. Pavičića, Požega	građevinsko								
	1253/23	1								
	Požega	stambeno-5								
								prosjeck	310,03	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Kvartal godine sklapanja ugovora o kupoprodaji	Datum sklapanja ugovora	Cijena (kn/m ²)	Indeks cijena nekretnina na dan		Korelacijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
					kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)		
PN1	731/53	Q4-2020	9.11.2020.	287,78	119,45	124,37	1,04	299,63
	Požega							
PN2	731/52	Q4-2020	9.11.2020.	301,00	119,45	124,37	1,04	313,40
	Požega							
PN3	626	Q2-2019	14.6.2019.	341,32	102,24	124,37	1,22	415,20
	Požega							

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)	Utjecaj kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)		Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pr.11 Pravilnika)			Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m²)
			Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja K1	K _{IS}	KP	Koeficijent preračunavanja K2	
PP	697/6		2		1,60	1,28		
	Požega		80,00%					
PN1	731/53	299,63	2		1,60	1,28	1,00	239,71
	Požega		80,00%	0,80				
PN2	731/52	313,40	2		1,60	1,28	1,00	250,72
	Požega		80,00%	0,80				
PN3	626	415,20	1		1,20	1,10	0,86	285,45
	Požega		100,00%	0,80				

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m²)	Lokacija	Površina m²	Oblik	Infrastruktura	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni ulazi u proračun (Čl.19 Pravilnika)	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m²)
			Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe		
PP	697/6			5133,00				
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN1	731/53	239,71		1064,00			0,00%	239,71
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN2	731/52	250,72		1147,00			0,00%	250,72
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN3	626	285,45		651,00			0,00%	285,45
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te se uzimaju s vrijednošću 0%							prosjeck	258,62

STATISTIČKA OBRADA									
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Kvadrat apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (±30%)	
PN1	731/53	239,71	-18,92	-7,31%	18,92	357,87	zadovoljava	-7,31%	zadovoljava
	Požega								
PN2	731/52	250,72	-7,91	-3,06%	7,91	62,50	zadovoljava	-3,06%	zadovoljava
	Požega								
PN3	626	285,45	26,82	10,37%	26,82	719,48	zadovoljava	10,37%	zadovoljava
	Požega								
Prosječna kupoprodajna cijena		258,62 kn/m²							
Standardna devijacija (s)		19,49 7,54%							
Dvostruka standardna devijacija		38,98							
Prosječno apsolutno odstupanje		17,88							

PRERAČUNAVANJE DALJINIJE ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Procijenjena vrijednost kn/m²	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost kn/m²
	Arondacijska površina	Položajna obilježja	Utjecaj buke i zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Služnost puta	
258,62	1	1	1	1	1	1	258,62

TRŽIŠNA VRIJEDNOST					
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnosti		Površina m²	Procijenjena vrijednost	
16.08.2022.	građevinsko	mješovita (S4)	5133,00	258,62 kn/m²	1.327.517,16 kn
	697/6	Požega		34,30 EUR/m²	176.063,28 EUR
					176.100,00 EUR

8. ZAKLJUČAK

Slijedom svega naprijed navedenoga, uzevši u obzir poredbene pokazatelje, kao i činjenicu objektivne mogućnosti korištenja predmetne nekretnine, te nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, a poštujući pritom i odredbe čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, smatram da bi sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan vrednovanja i kakvoće iznosila kako slijedi:

	k.č.br. 697/6 k.o. Požega:	Ukupno:
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (KN)	1,327.500,00
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (EUR)	176.100,00

U Velikoj, 16.08.2022.

Izradio:

Petar Matijević ing.arh. et spec.admin.publ.
Stalni sudski vještak i procjenitelj

U privitku:

- rješenje Županijskog suda
- izvadak iz Zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz DKP-a
- izvod iz GUP-a Požege



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-78/2021
Slav. Brod, 24. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13., 33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Petra Matijević iz Velike, Trg Bana J. Jelačića 5A, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenu nekretnina

riješila je

1. Petar Matijević, ing. arh., sin Matije i Marice r. Molnar, rođen 14. rujna 1962. u Požegi, državljanin RH, s prebivalištem u Velikoj, Školska ulica 1,

s danom 24. veljače 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Petar Matijević, ing. arh. iz Velike, podnio je sukladno odredbi čl. 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu nekretnina.

Iz priloženih dokaza uz proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 18. studenog 2016. i 23. studenog 2016., broj 4-Su-307/16 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 2. prosinca 2020. isteklo vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz čl. 49. st. 1a. Zakona o državnim službenicima.

Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.



Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dubravka Šimić

Dostaviti:

1. Petar Matijević , ing. arh, Velika, Školska ulica 1
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 13.08.2022. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 1767

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2514/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	697/6	ORANICA			5133	
2.	697/7	PUT			155	
		UKUPNO:			5288	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 21/44 GRAD POŽEGA	
2.	Suvlasnički dio: 8/44 ŠENTJURC ZLATKO, CELJE	
3.	Suvlasnički dio: 4/44 MÜLEGER ERIKA	
4.	Suvlasnički dio: 8/44 PATERNA D.O.O., OIB: 80687228805, LJUDEVITA GAJA 28, 34310 PLETERNICA	
6.	Suvlasnički dio: 3/44 VULIĆ DUBRAVKA, OIB: 64943975507, POŽEGA, BANA JOSIPA JELAČIĆA 20	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.08.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POŽEGA (Mbr. 327760)

Posjedovni list: 2765

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/44	VULIĆ DUBRAVKA R. PAPARIĆ, BANA JOSIPA JELAČIĆA 20, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	64943975507
8/44	PEJINOVIĆ RENATA, ULICA RADOSLAVA CIMERMANA 68, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	63990664014
21/44	GRAD POŽEGA, TRG SVETOG TROJSTVA 1, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	95699596710
8/44	ŠENTJURC ZLATKO, KRALJA ZVONIMIRA 11, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	
4/44	MULEGER ERIKA, KRALJA ZVONIMIRA 11, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		697/6	GRADSKO PODRUČJE	5133	28		
			ORANICA	5133			
		697/7	GRADSKO PODRUČJE	155	28		
			PUT	155			
Ukupna površina katastarskih čestica				5288			

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

