



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: GRAD POŽEGA
Trg sv. Trojstva 1
34000 Požega
OIB: 95699596710

NEKRETNINA: Pašnjak gradsko područje na k.č.br. 460/1 k.o. Požega upisana u zk. ul. 7922

SVRHA: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Procjenitelj:

Danijel Malčić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1. Rješenje o imenovanju
2. Izjava i status procjenitelja i sukob interesa
3. Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka, te ocjena legaliteta
 - 4.1 Zadatak
 - 4.2 Prostorna identifikacija nekretnina
 - 4.3 Stanje prema katastru i zemljišnjim knjigama
5. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
6. Geometrijski podaci
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
8. Metoda procjene
9. Izračun vrijednosti nekretnine
10. Mišljenje / Zaključak
11. Prilozi
 - Izvod iz katastarskog plana
 - Prijepis posjedovnog lista
 - Izvadak iz zemljišne knjige

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-181/2021

Slav. Brod, 27. travnja 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 Danijela Malčić iz Požege, Borisa Hanžekovića 93, za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina

riješila je

I. Danijel Malčić, dipl. ing. građ., OIB 85157706723, sin Ivana i Marije r. Kolić, rođ. 11. kolovoza 1983. u Požegi, s prebivalištem u Požegi, Borisa Hanžeković 93, državljanin Republike Hrvatske

s danom 7. lipnja 2021. imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi čl. 9. st. 1. u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi čl. 13. st. 1. toč. 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Danijel Malčić, dipl. ing. građ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina.

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

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 7. lipnja 2017., broj 4-Su-106/16 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 7. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima.

4. 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.

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

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić



Dostaviti:

1. Danijel Malčić, Požega, B. Hanžekovića 93
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

2. IZJAVA PROCJENITELJA I STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga pregledao sam nekretnine te izvršio istraživanje lokalnog tržišta i tržišta šireg okruženja. Prikupljene podatke sam obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

U Požegi, siječanj 2023.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina:

Danijel Malčić, dipl.ing.građ.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH br. 78/2015),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH br. 105/2015),
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora,
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske (nadogradnja I, Bilten XII.-2021.),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/2010, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN RH br. 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN RH br. 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o prostornom uređenju (NN RH br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN RH br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN RH br. 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata,
- Uredba o visini vodnoga doprinosa,
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni portal eNekretnine,
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji,
- FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata,
- Prostorni planovi JLS,
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.,
- Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010 (Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW – RL) vom 5. September 2012),
- dostupni web podaci sa e-nekretnine, geoprortal.dgu.hr, katastar.hr, zajednički informatički sustav zemljišnih knjiga i katastra-javna aplikacija.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA, TE OCJENA LEGALITETA

4.1. ZADATAK:

Po primitku narudžbenice br. 26/22 od 30. studenoga 2022. za procjembeni elaborat (ponuda br. 52) potrebno je izraditi Procjembeni elaborat zemljišta u Osječkoj ulici: pašnjak gradsko područje, na k.č.br. 460/1, k.o. Požega, upisan u zk ul. 7922.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

NARUČITELJ: GRAD POŽEGA
Trg sv. Trojstva 1
34000 Požega
OIB: 95699596710

NEKRETNINA: pašnjak gradsko područje

LOKACIJA: k.č.br. 460/1, k.o. Požega

SVRHA I KORISNIK PROCJENE: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

DATUM PREGLEDA NEKRETNINE: 02.12.2022.

DAN KAKVOĆE: 02.12.2022.

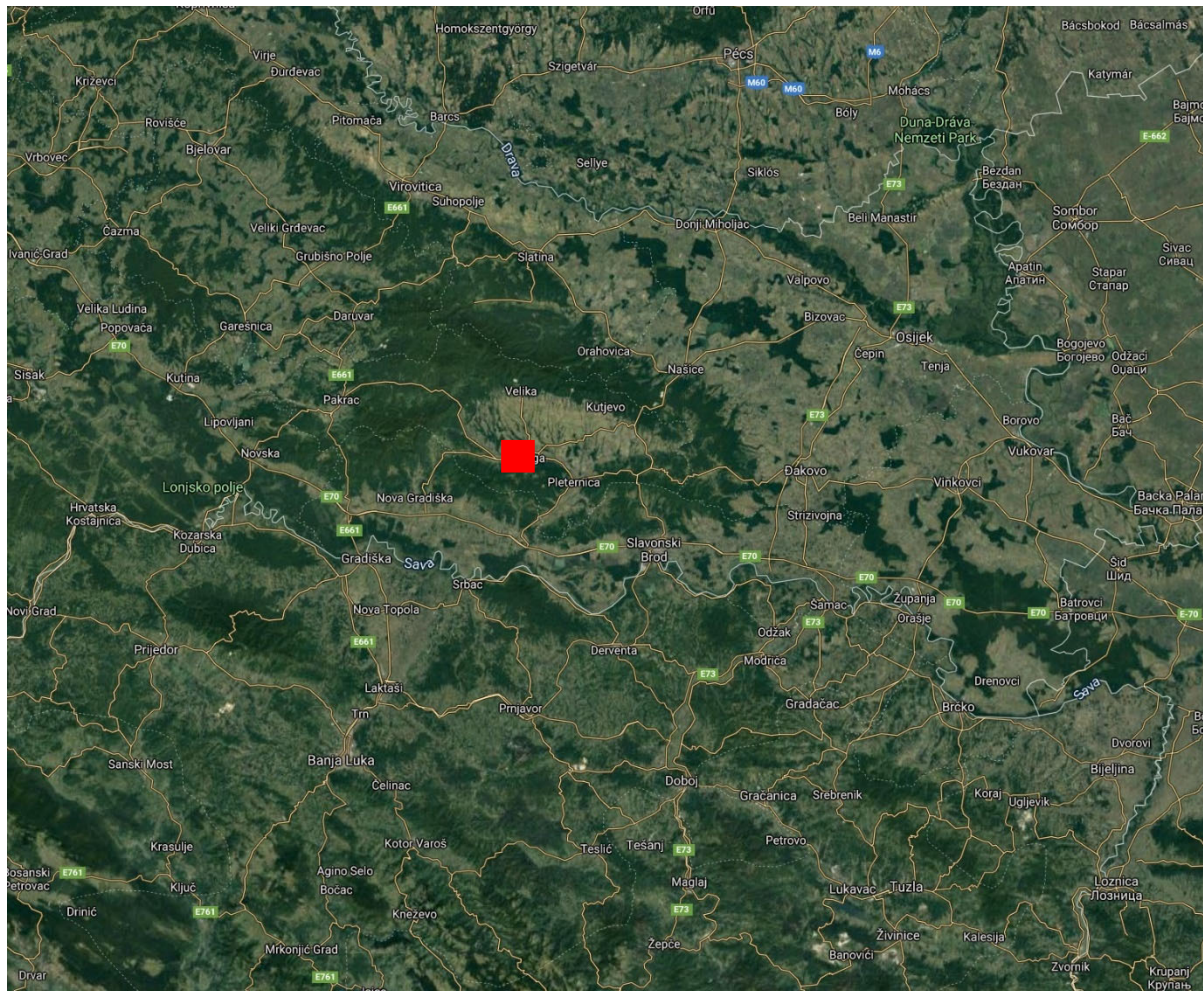
DAN VREDNOVANJA: 02.12.2022.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

PROCJENITELJ: Danijel Malčić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

4.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

MAKRO



Službeni naziv :	Republika Hrvatska
Kopnena površina:	56.542 km ²
Teritorijalno more:	31.067 km ²
Politički ustroj:	Parlamentarna demokracija
Glavni grad:	Zagreb
Broj stanovnika:	3.888.529 (popis 2021.)
Službeni jezik:	hrvatski
BDP (procjena 2018.):	ukupno 104,86 milijardi USD po stanovniku 27.664
Valuta:	hrvatska kuna (100 lipa)

MIKRO



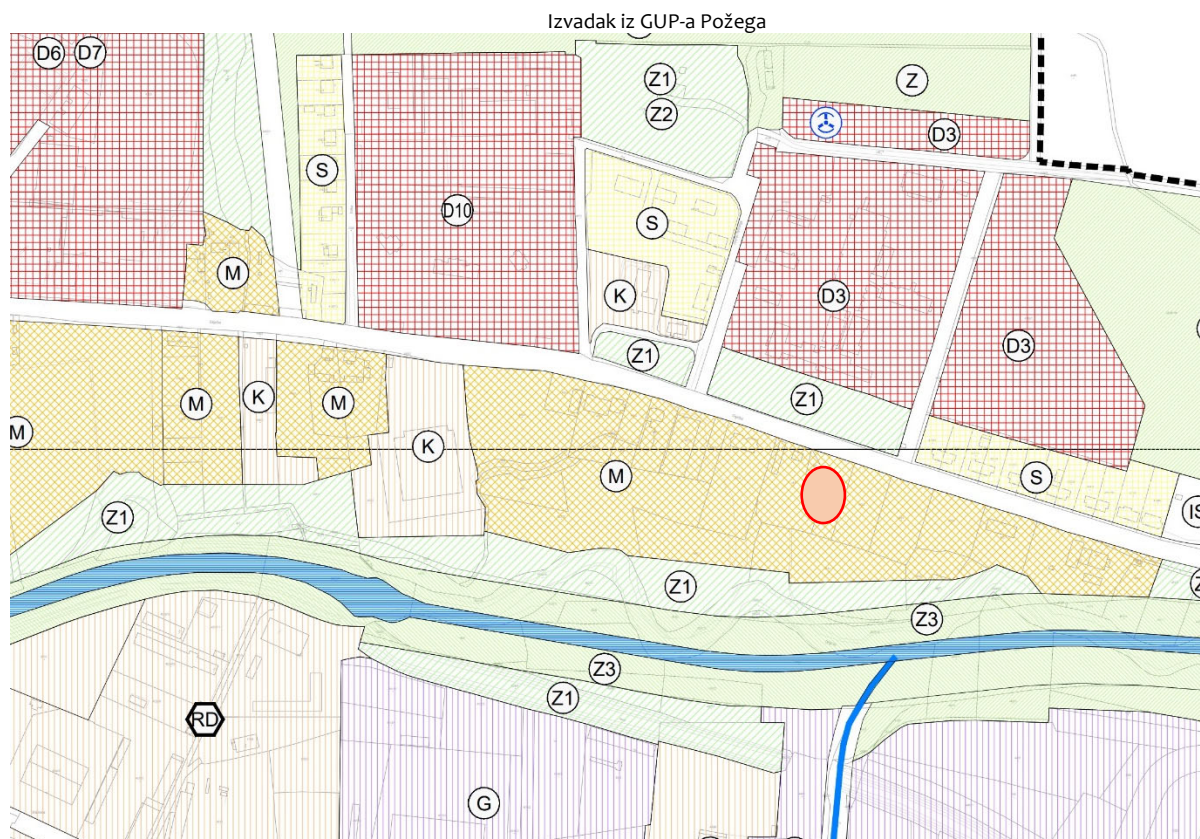
Predmetna nekretnina nalazi se na području katastarske općine Požega, u sjeveroistočnom dijelu grada Požege, središtu Požeško-slavonske županije. Nekretnine u neposrednoj okolici su stambene i poslovne namjene. Sredinu karakterizira slaba aktivnost na tržištu nekretnina.

Nekretnina se nalazi u blizini Opće županijske bolnice Požega. Željeznički i autobusni kolodvor nalaze se na udaljenosti oko 500m. Glavni gradski trg Svetog Trojstva nalazi se na udaljenosti od oko 2 km. Najbliža međunarodna zračna luka se nalazi u naselju Klisa kraj Osijeka na udaljenost od cca 115 km.

Ukupna pristupačnost nekretnini je dobra.

PRISTUP NEKRETNINI: k.č.br. 460/1, k.o. Požega ima direktan i slobodan pristup na javnu prometnu površinu sa sjeverne strane (Osječka ulica).

K.č.br. 460/1, k.o. Požega nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja prema Generalnom urbanističkom planu grada Požege u zoni M – mješovite namjene, način gradnje S3 (višeobiteljske građevine), oblici korištenja 4B: urbana afirmacija i nova gradnja građevina pretežno gospodarske i kompatibilne namjene.



TUMAČ ZNAKOVLJA

GRANICA GUP-a

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

STAMBENA NAMJENA

MJEŠOVITA NAMJENA

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1 - UPRAVNA, D2 - SOCIJALNA, D3 - ZDRAVSTVENA, D4 - PREDŠKOLSKA, D5 - OSNOVNA
D6 - SREDNJOŠKOLSKA, D7 - VIŠOKOŠKOLSKA, D8 - KULTURNA, D9 - VJERSKA, D10 - K

GOSPODARSKA NAMJENA - SVI SADRŽAJI

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA

ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - SPORT BEZ IZGRADNJE R2 - SPORT S IZGRADNOM

JAVNE ZELENE POVRŠINE - PARK

JAVNE ZELENE POVRŠINE S DJEČJIM IGRALIŠTIMA

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - PEJZAŽNO, KULTIVIRANO ZELENILLO I

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - ZELENILLO UZ VODOTOKE

POSEBNA NAMJENA

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

GROBLJE

RECIKLAŽNO DVORIŠTE

AUTOBUSNI KOLODVOR

ŽELJEZNIČKI KOLODVOR

HELIDROM

VODOTOK I VODNE POVRŠINE

KORIDOR PLANIRANE BRZE CESTE

KORIDOR ŽELJEZNICE



TUMAČ ZNAKOVLJA



GRANICA GUP-a



NIŠKE JEDNOOBITELJSKE GRAĐEVINE
SS (D)
NAMJENA: STAMBENA
BROJ STANOVA: 1-3



JEDNOOBITELJSKE GRAĐEVINE
SS, D, S
NAMJENA: STAMBENA, STAMBENO-POSLOVNA
BROJ STANOVA: 1-3
(MOGUĆA I GRADNJA IZ S1)

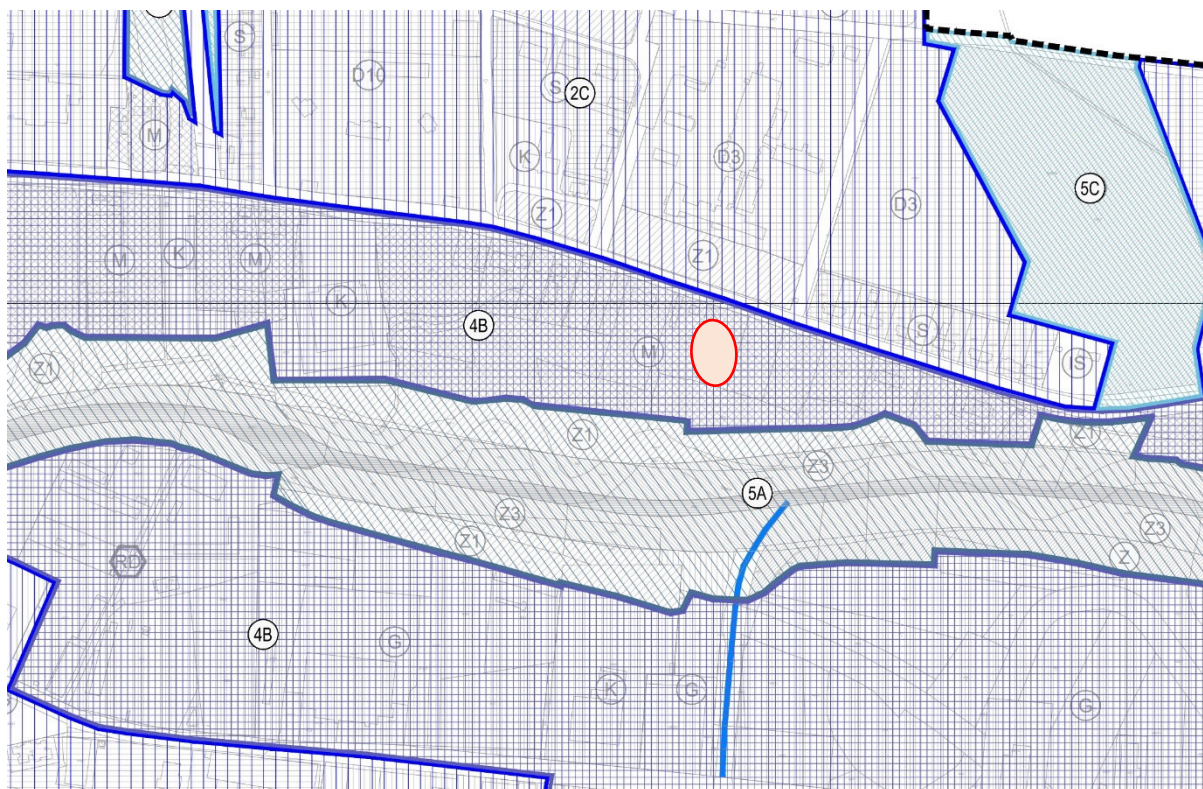


VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE
SS, (D, S)
NAMJENA: STAMBENA, STAMBENO-POSLOVNA
BROJ STANOVA: 3-5
(MOGUĆA I GRADNJA IZ S1 I S2)



VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE
SS, (D, S)
NAMJENA: STAMBENA, STAMBENO-POSLOVNA
BROJ STANOVA > 5
(MOGUĆA I GRADNJA IZ S3)

PRIMJENA ČL. 28. ODLUKE O IZMJENI I DOPUNI ODLUKE O DONOŠENJU GUP-a POŽEGE



TUMAČ ZNAKOVLJA



GRANICA GUP-a

OBLICI KORIŠTENJA

ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA DOVRŠENOG DIJELA NASELJA



STROGA ZAŠTITA, ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJI ZAHVATI
 SANACIJE SREDIŠNJEG DIJELA KULTURNO-POVJESNE CJELINE



ZAŠTITA, ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJI ZAHVATI
 SANACIJE ŠIREG OBUHVATA KULTURNO-POVJESNE CJELINE



ZAŠTITA, ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I DOGRADNJA
 KONTAKTNE ZONE I ZONE EKSPOZICIJE



ZAŠTITA I UREĐENJE KRAJOLIKA OBRONAKA POŽEŠKE GORE
 U KONTAKTNOJ ZONI POVJESNE CJELINE

URBANA AFIRMACIJA, ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PRETEŽNO DOVRŠENOG DIJELA NASELJA



ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PROSTORA NISKE PRETEŽNO
 STAMBENE I KOMPATIBILNE GRADNJE NA OBRONCIMA



ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PROSTORA NISKE PRETEŽNO
 STAMBENE I KOMPATIBILNE GRADNJE U NIZINSKOM DIJELU



ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PROSTORA VIŠEKATNE PRETEŽNO
 STAMBENE I KOMPATIBILNE GRADNJE



ODRŽAVANJE, UREĐENJE I SANACIJA PROSTORA I GRAĐEVINA -
 UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, NOVA GRADNJA

URBANA TRANSFORMACIJA I PROMJENA KORIŠTENJA RADI POBOLJŠANJA FUNKCIONALNOSTI DIJELA NASELJA



URBANA TRANSFORMACIJA -
 RADI POBOLJŠANJA FUNKCIONALNOSTI NASELJA



PRETEŽNO NEDOVRŠENI DIO NASELJA - URBANA AFIRMACIJA I NOVA GRADNJA



URBANA AFIRMACIJA I NOVA GRADNJA GRAĐEVINA PRETEŽNO
 STAMBENE I KOMPATIBILNE NAMJENE



URBANA AFIRMACIJA I NOVA GRADNJA GRAĐEVINA PRETEŽNO
 GOSPODARSKE I KOMPATIBILNE NAMJENE



DJELOMIČNA IZGRADNJA, AFIRMACIJA I UREĐENJE OTVORENIH
 PROSTORA SPORTSKO-REKREACIJSKE I KOMPATIBILNE NAMJENE



PROŠIRENJE I UREĐENJE GROBLJA

ZAŠTITA, ODRŽAVANJE I UREĐENJE DJELOVA PRIRODE I OSTALIH ZELENIH POVRŠINA



ZAŠTITA I ODRŽAVANJE ORLJAVE I VELIČANKE S PRIOBALJEM,
 BEZ UGROŽAVANJA OBIJEŽJA I VRIJEDNOSTI



ZAŠTITA, ODRŽAVANJE I UREĐENJE PRIRODNOG I
 KULTIVIRANOG KRAJOLIKA



ODRŽAVANJE I UREĐENJE ZAŠTITNIH ZELENIH POVRŠINA

4.3. STANJE PREMA KATASTRU I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA:

Općinski sud: Požega

Z.K. izvadak: e-izvadak od 02.12.2022.

ZEMLJIŠNE KNJIGE				Površina čest	KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	z.k.ul	z.č.br	Podul		k.o.	k.č.br.	pos.list	
Požega	7922	460/1		1467 m ²	Požega	460/1	3394	1467

Opis nekretnine z.k.ul. 7922: pašnjak gradsko područje

Vlasnici z.k.ul. 7922: GRAD POŽEGA
Trg sv. Trojstva 1
34000 Požega
OIB: 95699596710

Teret: Zaprimljeno 18.04.2018.g. pod brojem Z-1865/2018
UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 460/1, UGOVOR O
OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI KLASA: 944-17/17-01/7, UR.BR.
2177/01-01/01-17-4 31.03.2017, radi izgradnje i održavanja
kanalizacijske mreže grada Požege – III faza: Osječka ulica - kolektor
Česma, za korist: TEKIJ D.O.O. ZA OBAVLJANJE VODNIH USLUGA,
OIB: 57790565988, VODOVODNA 1, 34000 POŽEGA

Svi ostali podaci nalaze se u izvatku iz zemljišne knjige priloženom na kraju elaborata.

Za predmetnu nekretninu sam se služio podacima dostavljenim od strane Naručitelja, javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra, kao i ostalim dostupnim podacima.

5. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ima direktan pristup na javnu prometnu površinu sa sjeverne strane (Osječka ulica). Zemljište nije izgrađeno, ne održava se, obraslo je samoniklim raslinjem.

6. GEOMETRIJSKI PODACI

Zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika.

Pristup predmetnoj čestici je iz Osječke ulice, sa sjeverne strane.

Površina se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja i smatra se zemljištem 1.

Kategorije prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.



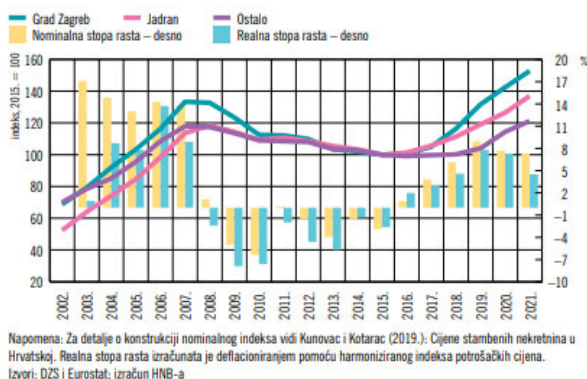
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Izvadak iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 23. od svibnja 2022. sektor Nekretnine

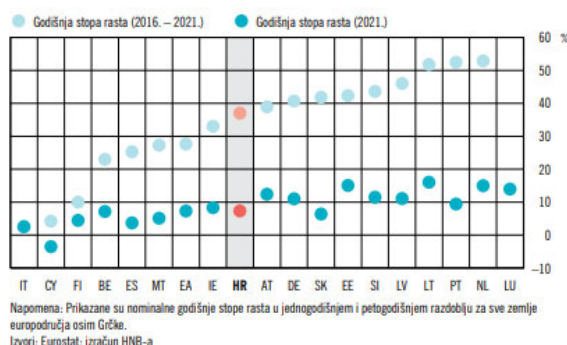
U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritisaka na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionalirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



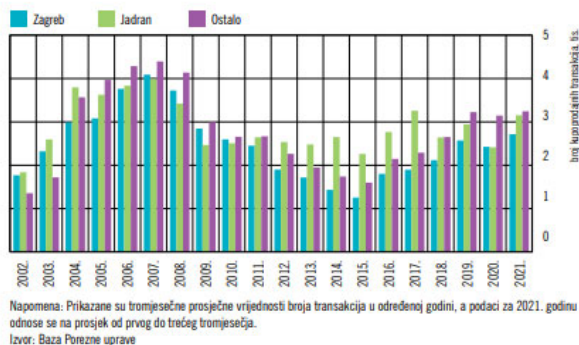
Slika 4.2. Porast cijena u Hrvatskoj usporediv je s drugim zemljama europskog područja



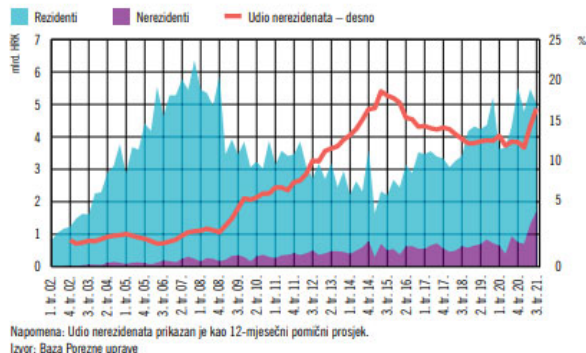
Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijeloj teritoriji Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europsko područje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata (Slika 4.4.), posebice u priobalnim regijama (Slika 4.5.). Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupiru i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava). Oporavku transakcija i rastu cijena pridonijela su i povoljna kretanja na tržištu rada u 2021. uz snažan oporavak pouzdanja potrošača te nastavak državnog programa subvencioniranih stambenih kredita. Broj odobrenih stambenih kredita obuhvaćenih državnim programom u proljeće 2021. bio je najviši dosad, a subvencionirani krediti činili su oko petine novoodobrenih stambenih kredita u 2021. godini (u 2020. kada su

održana dva kruga subvencioniranja čak trećinu) (Slika 4.6.). U 2022. godini krug zaprimanja zahtjeva, koji je završio 22. travnja, mogao bi poduprijeti nastavak rasta stambenih kredita i porasta cijena.

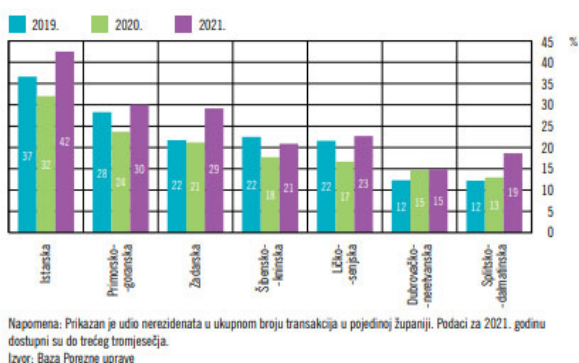
Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretna oporavio se



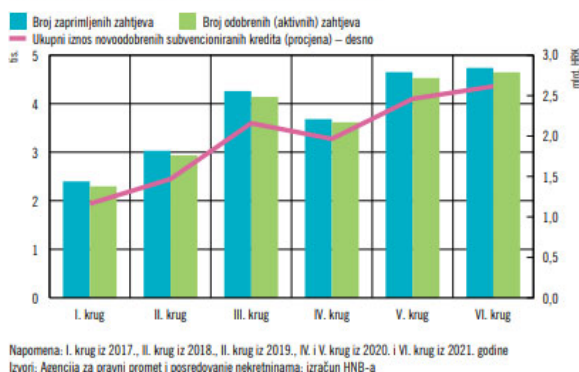
Slika 4.4. Promet stambenih nekretna podupire i potražnja nerezidenata



Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Slika 4.6. U 2021. godini odobren je dosad najviši iznos subvencioniranih kredita u jednom krugu



Kompozitni indikator odstupanja cijena nekretna nastavlja upućivati na sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica (Slika 4.7.). Gospodarski oporavak popraćen rastom raspoloživog dohotka neznatno je poboljšao omjer cijena stambenih nekretna i dohotka, no problem priuštivosti nekretna na tržištu i dalje je izražen. Omjeri cijena u odnosu na dohodak i troškove najma tako su i dalje povišeni u odnosu na svoje dugoročne tendencije, a osobito prema razinama od prije pet godina. Upravo su pogoršanje priuštivosti nekretna i povećanje troškova stanovanja velik ekonomski i društveni izazov za čije su rješavanje potrebne interakcija i koordinacija raznih politika na tržištu. S druge strane, priuštivost kreditnog financiranja nekretnine (maksimalan iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz zadane uvjete na tržištu) i dalje je razmjerno povoljna zahvaljujući iznimno povoljnim uvjetima financiranja (Slika 4.8.). Također, unatoč porastu iznosa kredita kao posljedice porasta cijena nekretna, razdoblje niskih i padajućih kamatnih stopa i rast raspoloživog dohotka održali su omjer potplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim. Navedeni pokazatelji upućuju na još uvijek umjeren nesklad između kretanja cijena stambenih nekretna i njihovih makroekonomskih odrednica, odnosno umjeren rizik koji proizlazi iz tog tržišta, što je prepoznao i ESRB. Ponuda nekretna postupno se prilagođava rastućoj potražnji. Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad pretpandemijske razine (Slika 4.9.). Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima, premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika 4.9.). Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata. Povećanje ponude nekretna prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje. Cijene građevnog materijala (željeza, drvne građe, aluminija) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini

Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine

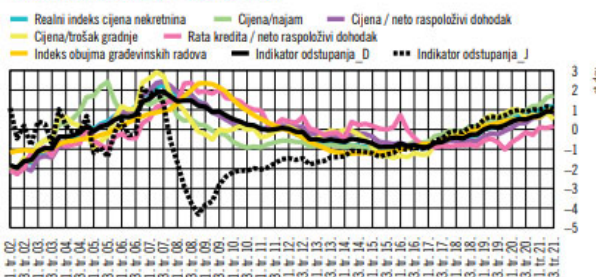
siječanj 2023.

Broj elaborata: TD 63-2022-3

List: 16

2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na godišnjoj razini porasli za 10%. Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

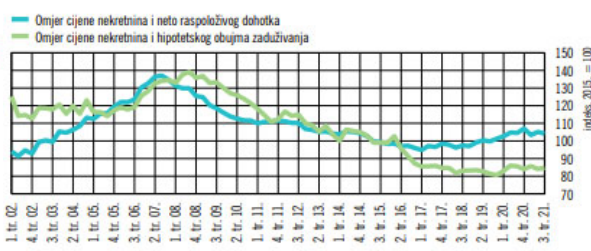
Slika 4.7. Cijene nekretnina odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednostranog i dvostranog HP filtra ($\lambda = 400.000$) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvostranim HP filtrom (D) promatra se cijeli uzorak, a jednostranim (J) samo do pojedinog trenutka u uzorku. Oba indikatora izračunavaju se kao prva glavna komponenta standardiziranih ciklusa pokazatelja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.

Izvori: DZS; Porezna uprava, Eurostat, HNB

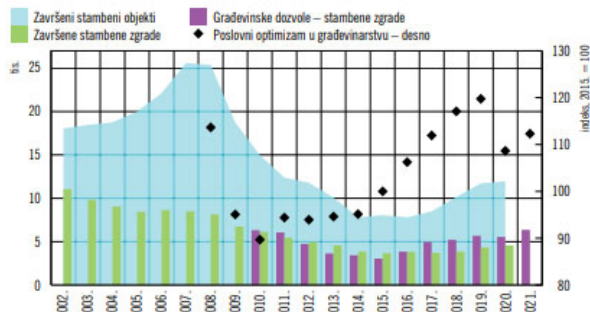
Slika 4.8. Sposobnost kućanstava da financiraju kupnju nekretnine u posljednjem razdoblju ostala je stabilna



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Hipotetski obujam zaduživanja definiran je kao maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti kad se u obzir uzmu raspoloživi dohodak, kamatne stope na stambene kredite i prosječni rok dospijeća stambenih kredita, a dio dohotka kojim se kućanstvo koristi za servisiranje duga konstantan je u promatranom razdoblju. Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrichu (2019.); <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-806946>.

Izvori: DZS i Eurostat, HNB

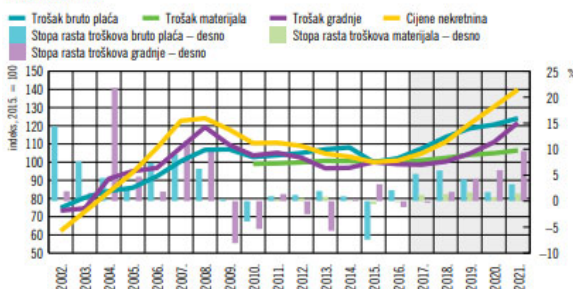
Slika 4.9. Nastavio se rast građevinske aktivnosti i poslovnog optimizma



Napomena: Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Izvori: DZS i HNB

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnina



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks proizvođačkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks mjeri promjene u razini proizvođačkih cijena građevnog materijala proizvedenog i prodanog na domaćem tržištu, a ne obuhvaća cijene opreme, mehanizacije i rada te druge elemente iz strukture cijena građevinskih radova. U trošak gradnje osim materijala i rada ulaze i drugi troškovi, poput energije i transporta.

Izvori: DZS; HNB i Eurostat

8. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA temeljena je na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA temeljena je na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti poredbenom metodom.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

 ŽRNOVAČKI ŽUPANIJSKI REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,57	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
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

Cijene su preuzete sa stranica Državnog zavoda za statistiku.

9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (poredbena metoda)

Za potrebe ove procjene podnesen je zahtjev za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta.

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA / GRAD POŽEGA
 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE DJELATNOSTI I GOSPODARENJE
 IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA
 Zatražio/la: DANIJEL MALČIĆ (85157706723)

ID Izvotka: 36569

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BORE PAVLOVIĆA, POŽEGA	BORE PAVLOVIĆA, POŽEGA	DR. ANTE SCHWARTZA, POŽEGA	DR. ANTE SCHWARTZA, POŽEGA	DR. ANTE SCHWARTZA, POŽEGA	DR. MATIJE KOŽIĆA, POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	826/8	826/7	847/32,847/42,847/53	847/32,847/42,847/53	847/32,847/42,847/53	3806/13
6	K.O.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA, POŽEGA, POŽEGA	POŽEGA, POŽEGA, POŽEGA	POŽEGA, POŽEGA, POŽEGA	POŽEGA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	507	504	782	782	782	480
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	507	504	782	782	782	480
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	826/8	826/7	847/42	847/32	847/53	3806/13
11	K.O.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	149,90	150,79	102,30	102,30	102,30	114,58
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	19,94	20,05	13,62	13,62	13,62	15,16
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
		UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.06.2022	10.06.2022	12.08.2022	12.08.2022	12.08.2022	30.06.2020
19	CIJENOVNI BLOK	POŽEGA - STAMBENO 6	POŽEGA - STAMBENO 6	POŽEGA - STAMBENO 6	POŽEGA - STAMBENO 6	POŽEGA - STAMBENO 6	POŽEGA - STAMBENO 6
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	, POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ
5	K.Č.	1711
6	K.O.	POŽEGA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	362
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	362
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	
10	K.Č.	1711
11	K.O.	POŽEGA
12	NAMJENA	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl max 0,40
		Kin max 1,40
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	145,03
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	19,14
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.02.2021
19	CIJENOVNI BLOK	POŽEGA - STAMBENO 10
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi OSJEČKA 66 odnosno na k.č. 460/1 k.o. POŽEGA, POŽEGA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-01/45

URBROJ: 2177-1-07-02/8-23-3

POŽEGA, 16.1.2023.



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP6 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko – rekreacijska namjena, R1 – športsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimске športove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje



Nekretnina 1

Zemljište se nalazi u Požegi, na k.č.br. 826/8, k.o. Požega.

Datum kupoprodaje: 10.06.2022.

Kupoprodajna cijena: 149,90 kn/m²
19,90 €/m²

Površina: 507 m²

Nekretnina 2

Zemljište se nalazi u Požegi, na k.č.br. 826/7, k.o. Požega.

Datum kupoprodaje: 10.06.2022.

Kupoprodajna cijena: 150,79 kn/m²
20,01 €/m²

Površina: 504 m²

Nekretnina 3

Zemljište se nalazi u Požegi, na k.č.br. 847/42, k.o. Požega.

Datum kupoprodaje: 12.08.20202.

Kupoprodajna cijena: 102,30 kn/m²
13,58 €/m²

Površina: 289 m²

Nekretnina 4

Zemljište se nalazi u Požegi, na k.č.br. 847/32, k.o. Požega.

Datum kupoprodaje: 12.08.20202.

Kupoprodajna cijena: 102,30 kn/m²
13,58 €/m²

Površina: 374 m²

Nekretnina 5

Zemljište se nalazi u Požegi, na k.č.br. 847/53, k.o. Požega.

Datum kupoprodaje: 12.08.20202.

Kupoprodajna cijena: 102,30 kn/m²

13,58 €/m²

Površina: 119 m²

Nekretnina 6

Zemljište se nalazi u Požegi, na k.č.br. 3806/13, k.o. Požega.

Datum kupoprodaje: 30.06.2020.

Kupoprodajna cijena: 114,58 kn/m²

15,21 €/m²

Površina: 480 m²

Nekretnina 7

Zemljište se nalazi u Požegi, na k.č.br. 1711, k.o. Požega.

Datum kupoprodaje: 26.02.2021.

Kupoprodajna cijena: 145,03 kn/m²

19,25 €/m²

Površina: 362 m²

usporedna nekretnina	1	2	3	4	5	6	7
k.č.br.	826/8	826/7	847/42	847/32	847/53	3806/13	1711
k.o.	Požega	Požega	Požega	Požega	Požega	Požega	Požega
Datum ugovora	10.06.2022.	10.06.2022.	12.08.2022.	12.08.2022.	12.08.2022.	30.06.2020.	26.02.2021.
Prodajna cijena [kn]	76.000,00	76.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	55.000,00	52.500,00
Prodajna cijena [€]	10.086,93	10.086,93	10.617,82	10.617,82	10.617,82	7.299,75	6.967,95
Površina	507,00	504,00	782,00	782,00	782,00	480,00	362,00
Jedinična cijena (kn/m ²)	149,90	150,79	102,30	102,30	102,30	114,58	145,03
Jedinična cijena (€/m ²)	19,90	20,01	13,58	13,58	13,58	15,21	19,25
Korekcija ponude/potražnje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezultat cijene nakon korekcije (€)	19,90	20,01	13,58	13,58	13,58	15,21	19,25
Prosjek (€)	16,44						
Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)	21,02	21,74	-17,41	-17,41	-17,41	-7,50	17,08
indeks cijena	na dan ugovora (A)	140,80	140,80	140,80	140,80	140,00	115,71
	na dan procjene (B)	140,80	140,80	140,80	140,80	140,80	140,80
Korekcijski faktor (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,21	1,22
Međuvremensko izjednačenje	19,90	20,01	13,58	13,58	13,66	18,48	23,42
Ukupna korigirana cijena (€)	19,90	20,01	13,58	13,58	13,66	18,48	23,42
Kontrola (+/- 40%)	13,56	14,23	-22,50	-22,50	-22,06	5,45	33,69
Srednja vrijednost (€)	17,52						
Odstupanje od prosjeka	-2,38	-2,49	3,94	3,94	3,86	-0,96	-5,90
Kvadrat odstupanja	5,64	6,22	15,54	15,54	14,94	0,91	34,84
Suma kvadrata odstupanja	93,63						
Standardno odstupanje	3,95						
Dvostruko standardno odstupanje	7,90						
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
k.č.br. 460/1, k.o. Požega: 1467 m ²	25.701,84 €						
	193.650,51 kn						

Fiksni tečaj konverzije: 1 EUR = 7,53450 KN

10. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna utvrđujem da tržišna vrijednost predmetne nekretnine na k.č.br. 460/1, k.o. Požega na dan vrednovanja 02.12.2022. iznosi:

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine: 25.701,84 €, zaokruživanje prema pravilniku:

Tržišna vrijednost nekretnine:

Zemljište na k.č.br. 460/1, k.o. Požega: 1467 m ²	25.700,00 €	ili	193.636,65 kn
---	-------------	-----	---------------

Fiksni tečaj konverzije: 1 EUR = 7,53450 KN

NAPOMENA: Procjenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva
i procjene nekretnina

Danijel Malčić, dipl.ing.građ.

11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POŽEGA
k.č.br.: 460/1

Stanje na dan: 02.12.2022.
OSS evidencijski broj: 1499408/2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

Stanje na dan: 02.12.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POŽEGA (Mbr. 327760)

Posjedovni list: 3394

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD POŽEGA, TRG SVETOG TROJSTVA 1, POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	95699596710

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
		460/1	GRADSKO PODRUČJE	1467	24		
			PAŠNJAK	1467			
		467/8	GRADSKO PODRUČJE	590	24		
			ORANICA	590			
Ukupna površina katastarskih čestica				2057			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 02.12.2022. 14:08

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 7922

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1865/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	460/1	PAŠNJAK GRADSKO PODRUČJE			1467	
		UKUPNO:			1467	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 18.04.2018.g. pod brojem Z-1865/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 460/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI KLASA: 944-17/17-01/7, UR.BR. 2177/01-01/01-17-4 31.03.2017, radi izgradnje i održavanja kanalizacijske mreže grada Požege - III faza: Osječka ulica - kolektor Česma, za korist: TEKIJA D.O.O. ZA OBAVLJANJE VODNIH USLUGA, OIB: 57790565988, VODOVODNA 1, 34000 POŽEGA		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.12.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 400641/2022



Kontrolni broj: 14170636a725c40

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.urednazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik 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.