

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-007/23

Velika, 25. svibnja 2023.

PROCJEMBENI ELABORAT



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

Lokacija: k.č.br. 4482/21, z.k.ul.br. 7960 k.o. Požega, Industrijska ulica, Požega

Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Izvršitelj: Petar Matijević, ing.arh. et spec.admin.publ. - stalni sudski vještak građevinske struke
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI, PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM, TE OCJENOM LEGALNOSTI
3. LOKACIJA
4. FOTODOKUMENTACIJA
5. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI
7. ZAKLJUČAK
8. PRILOZI:
 - Rješenje Županijskog suda o imenovanju
 - Izjava i status procjenitelja i sukob interesa
 - Izvod iz GUP-a Požege
 - Izvod sa Geoportal-a
 - Izvod iz Zemljišne knjige
 - Izvod iz Zbirke kupoprodajnih cijena

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)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

2. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM, TE OCJENOM LEGALNOSTI

2.1. ZADATAK

Temeljem narudžbenice br. 7/2023 izdane 17.05.2023. godine po Gradu Požegi, Trg sv. Trojstva 1, Požega, zatražena je izrada Procjembenog elaborata nekretnine u Požegi – građevinsko zemljište u Industrijskoj ulici u Požegi; k.č.br. 4482/21 k.o. Požega, te sam potom izvršio uvid u priležuću dokumentaciju, ali 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 22.05.2023. godine je slijedeće:

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (m2):
1.	4482/21	Požega	7960	Industrijska - livada	1.497

Vlastovnica – B:

1. SERVIS I PRODAJA RADIĆ d.o.o., OIB:97714772509, Osječka ulica 239, 35000 Slav. Brod 1/1

Dan vrednovanja: 25. 05. 2023. godine

Dan kakvoće: 25. 05. 2023. 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 neprocjenjivi 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.

2.2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju uvida u priležuću dokumentaciju i pregleda kod izvršenog očevida, a uvidom u GUP Požege, kao i aplikaciju ISPU i eNekretnine, utvrđeno da cijela k.č.br. 4482/21 k.o. Požege u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište gospodarske namjene (G).

Zemljište je relativno ravno i nalazi se u širem središtu grada Požege, smješteno na južnoj strani Industrijske ulice u Požegi.

Zemljište je obraslo visokom travom, a ima direktan pristup na asfaltiranu javno-prometnu površinu (ulicu Industrijsku).

Međutim, obzirom da je za gradnju građevine gospodarske namjene na predmetnom zemljištu još 2020. godine ishoda i građevinska dozvola, a koja je možebitno već i istekla, te sam stoga mišljenja da bez prethodne provjere njene valjanosti, ta okolnost ne može značajnije utjecati na samu vrijednost predmetne nekretnine.

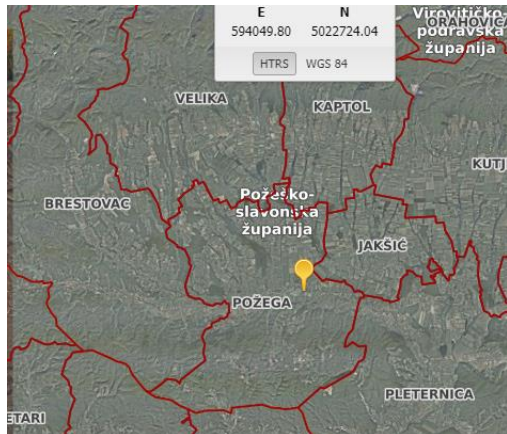
3. LOKACIJA

Predmetno zemljište se nalazi u širem središtu grada Požege u Industrijskoj zoni, a koje se nalazi u području obuhvata GUP-a grada Požege ("Službene novine grada Požege" br. 8/06, 8/07, 12/19 i 2/22). Zemljište ima direktan pristup na asfaltiranu javno-prometnu površinu (Industrijsku ulicu).

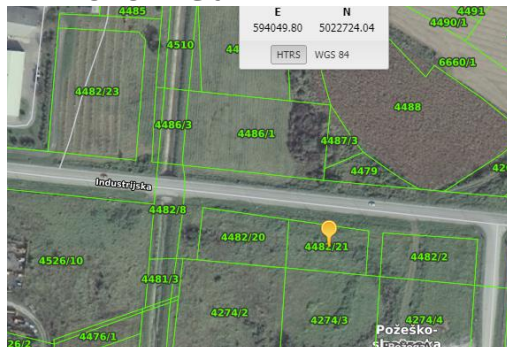
Uvidom u kartografski dio prostorno-planske dokumentacije (GUP grada Požege), može se zaključiti da se zapravo cijela parcela nalazi unutar područja gospodarske namjene (G).

Sam položaj predmetne nekretnine se može smatrati dobrom lokacijom, odnosno potpuno primjerenom za gospodarsku djelatnost.

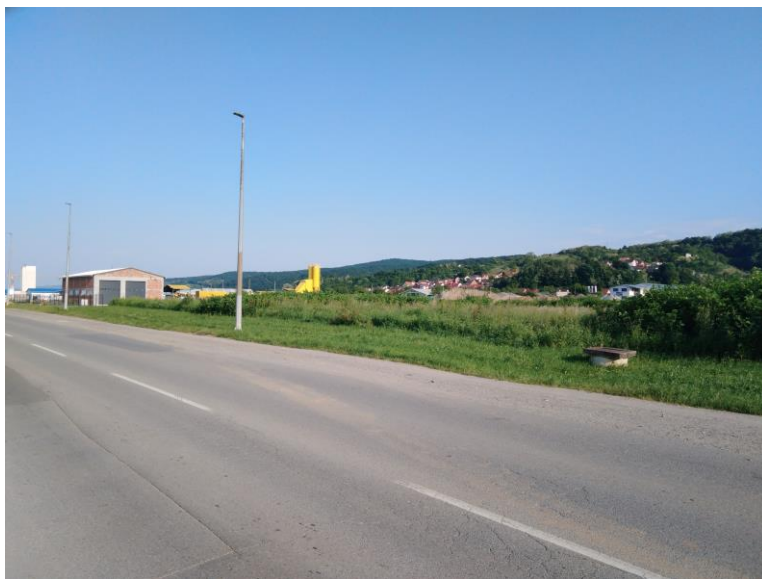
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



4. FOTODOKUMENTACIJA



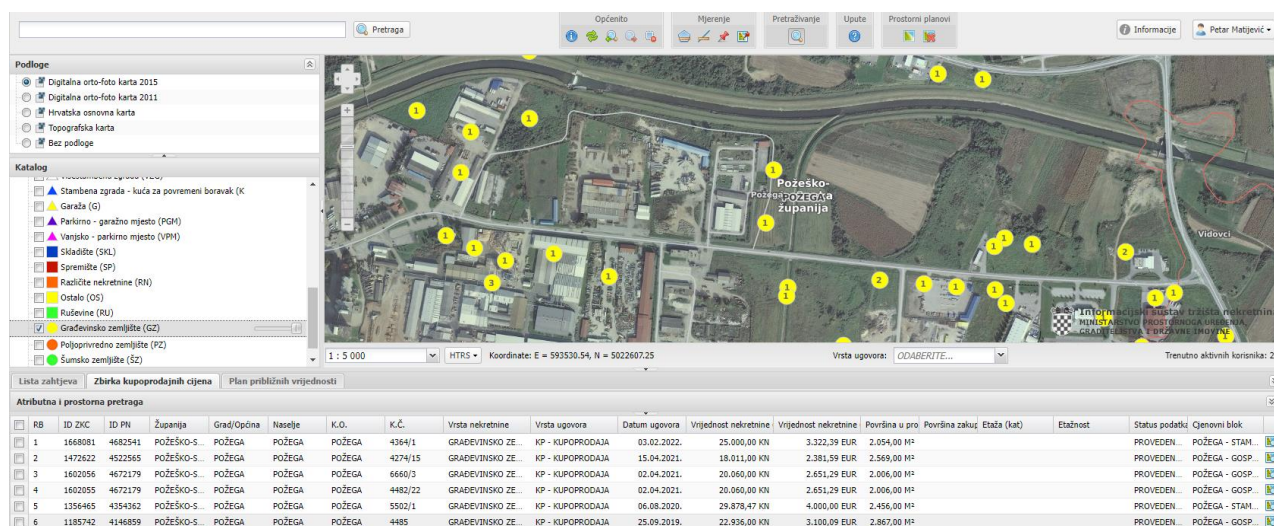
5. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena aplikacije „eNekretnina“ postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, a za koje je uglavnom 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 upravo stoga poredbenu metodu za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

6.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE (poredbena metoda):

Pristupivši aplikaciji „eNekretnine“, utvrdio sam da se čak za 6 obavljenih kupoprodaja građevinskih zemljišta toga cjenovnog bloka (koji se svojim obilježjima podudaraju sa nekretninom koja je predmet procjene), iako su podaci evaluirani, ipak ne bi trebali koristiti u daljnoj analizi jer višestruko odstupaju od većine iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena iz registra.



Vezano na samu procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta, smatram potrebitim ustvrditi da sam i osobno izvršio pristup registru eNekretnine, jer sam po dobivenom Izvadku iz Zbirke kupoprodajnih cijena (za zemljišta), ID:39209, zaključio da isti obuhvaća samo podatke za ukupno 6 kupoprodaje zemljišta gospodarske namjene površina od 77 m² – 5.391 m².

Upravo stoga, nakon „gubog čišćenja“ (isključivši iz daljnje analize sva zemljišta koja svojom površinom i/ili cijenom značajno odstupaju od drugih poredbenih nekretnina), uzeo sam u daljnju obradu samo četiri kupoprodaje građevinskog zemljišta, a od toga su dva iz dostavljenog izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena i to kako slijedi:

PREDMET PROCJENE

k.č.br. 4482/21

k.o. Požega

Adresa:

Ul. Industrijska, Požega

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m²):

1.497

Kategorija zemljišta:

1

Koeficijent izgrađenosti (kig):

0,50

Koeficijent iskorištenosti (kis):

1,80

Cjenovni blok:

Požega-gospodarsko 3

POREDBENA NEKRETNINA 1.

k.č.br. 4260/3

k.o. Požega

Adresa:

Ul. Industrijska, Požega

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2):

3.693

Kategorija zemljišta:

1.

Koeficijent izgrađenosti (kig):

0,50

Koeficijent iskorištenosti (kis):

1,80

Cjenovni blok:

Požega-gospodarsko 3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1313065
Datum pregleda	20.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4320717
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.09.2020
Površina u prometu	3.693,00
Vrijednost nekretnine (KN)	416.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	44.765,14
Datum ugovora	29.11.2019

POREZI:

NAPOMENA: 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	DA
• Optiranje	NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
POŽEGA - GOSPODARSKO 3
I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



POREDBENA NEKRETNINA 2.

k.č.br. 4260/11

k.o. Požega

Adresa:

Ul. Industrijska, Požega

Vrsta nekretnine:

GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2):

5.391

Kategorija zemljišta:

1.

Koeficijent izgrađenosti (kig):

0,50

Koeficijent iskorištenosti (kis):

1,80

Cjenovni blok:

Požega-gospodarsko 3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1368457
Datum pregleda	20.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4221575
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.01.2021
Površina u prometu	5.391,00
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	67.209,22
Datum ugovora	28.01.2020

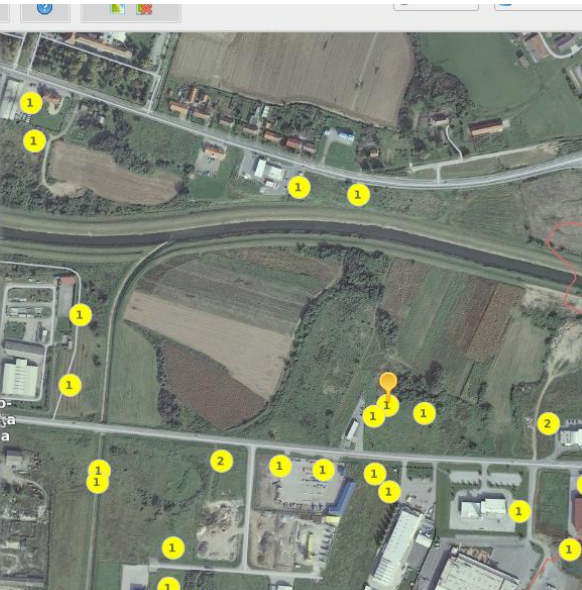
POREZI:

NAPOMENA: 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
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
POŽEGA - GOSPODARSKO 3
I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



POREDBENA NEKRETNINA 3.

k.č.br. 1727

k.o. Požega

Adresa: Ul. Dubrovačka, Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 28.383

Kategorija zemljišta: 1.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,50

Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,80

Cjenovni blok: Požega-gospodarsko 8

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200513
Datum pregleda	20.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4132773
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	28.383,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.699.547,51
Vrijednost nekretnine (EUR)	230.000,00
Datum ugovora	11.07.2019

POREZI:
NAPOMENA: 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
POŽEGA - GOSPODARSKO 8
I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

POREDBENA NEKRETNINA 4.

k.č.br. 470/1

k.o. Požega

Adresa: Ul. Industrijska, Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

Površina zemljišta (m2): 7.680

Kategorija zemljišta: 1.

Cjenovni blok: Požega-zaštitne zelene površine 4

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1464912
Datum pregleda	20.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4513603
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.07.2021
Površina u prometu	7.680,00
Vrijednost nekretnine (KN)	385.108,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.857,61
Datum ugovora	23.04.2021

POREZI:
NAPOMENA: 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 4
Z3 - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - ZELENILLO UZ VODOTOKE

Tijekom obrade podataka, ustanovljeno je da ipak PN4 osim svojom namjenom (zaštitno zelenilo) 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: 20.05.2023.).

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

OBILJEŽJA NEKRETNINE										
Poredba	Adresa Katastarska čestica Katastarska općina	Vrsta Kategorija Cjenovni blok	Namjena zemljišta	Udio vrijednosti (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)	K _{IG}	K _{IS}	Površina m ²	Cijena	Cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja ugovora
PP	Industrijska ulica, Požega	građevinsko	poslovna	100,00%	0,50	1,80	1497,00			
	4482/21	1								
	Požega	gospodarsko-3								
PN1	Industrijska ulica, Požega	građevinsko	poslovna	100,00%	0,50	1,80	3693,00	416.000,00 kn	112,65	29.11.2019.
	4260/3	1								
	Požega	gospodarsko-3								
PN2	Industrijska ulica, Požega	građevinsko	poslovna	100,00%	0,50	1,80	5391,00	500.000,00 kn	92,75	28.1.2020.
	4260/11	1								
	Požega	gospodarsko-3								
PN3	Dubrovačka ulica, Požega	građevinsko	poslovna	100,00%	0,50	1,80	28383,00	1.699.547,51 kn	59,88	11.7.2019.
	1727	1								
	Požega	gospodarsko-8								
PN4	Industrijska ulica, Požega	građevinsko	zelenilo	100,00%			7680,00	385.108,00 kn	50,14	23.4.2021.
	470/1	1								
	Požega	zašt.zel.-Z3								
								prosjek	88,42	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Kvartal godine sklapanja ugovora o kupoprodaji	Datum sklapanja ugovora	Cijena (kn/m²)	Indeks cijena nekretnina na dan		Korelacijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)
					kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)		
PN1	4260/3	Q4-2019	29.11.2019	112,65	109,64	146,19	1,33	150,20
	Požega							
PN2	4260/11	Q1-2020	28.1.2020	92,75	109,31		1,34	124,04
	Požega							
PN3	1727	Q3-2019	11.7.2019	59,88	103,98	1,41	84,19	
	Požega							

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)	Utjecan 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	4482/21		1		1,80	1,36		
	Požega		100,00%					
PN1	4260/3	150,20	1		1,80	1,36	1,00	150,20
	Požega		100,00%	1,00				
PN2	4260/11	124,04	1		1,80	1,36	1,00	124,04
	Požega		100,00%	1,00				
PN3	1727	84,19	1		1,80	1,36	1,00	84,19
	Požega		100,00%	1,00				

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Lokacija	Površina m ²	Oblik	Infrastruktura	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni ulazi u proračun (Čl.19 Pravilnika)	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
			Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent prilagodbe		
PP	4482/21			1497,00				
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN1	4260/3	150,20		3693,00			0,00%	150,20
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN2	4260/11	124,04		5391,00			0,00%	124,04
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN3	1727	84,19		28383,00			0,00%	84,19
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
nema objavljenih podataka za koeficijente prilagodbe te se uzimaju s vrijednošću 0%							prosjeck	119,47

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	4260/3	150,20	30,72	25,72%	30,72	943,91	zadovoljava	25,72%	zadovoljava
	Požega								
PN2	4260/11	124,04	4,56	3,82%	4,56	20,84	zadovoljava	3,82%	zadovoljava
	Požega								
PN3	1727	84,19	-35,29	-29,54%	35,29	1245,23	zadovoljava	-29,54%	zadovoljava
	Požega								
Prosječna kupoprodaja cijena		119,47 kn/m²							
Standardna devijacija (s)		27,14 22,72%							
Dvostruka standardna devijacija		54,28							
Prosječno apsolutno odstupanje		23,53							

PRERAČUNAVANJE DALJINIJE ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
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	
119,47	1	1	1	1	1	1	119,47

TRŽIŠNA VRIJEDNOST					
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnine		Površina m²	Procijenjena vrijednost	
25.05.2023.	građevinsko	poslovna	1497,00	119,47 kn/m²	178.853,14 kn
	4482/21	Požega		15,86 EUR/m²	23.737,89 EUR
					179.000,00 kn
					23.700,00 EUR

7. 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, te uz primjenu tečaja konverzije od 1 EUR = 7,53450, smatram da bi sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan vrednovanja i kakvoće iznosila kako slijedi:

	k.č.br. 4482/21 k.o. Požega:	Ukupno:
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (KN)	179.000,00
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (EUR)	23.700,00

U Velikoj, 25.05.2023.

Izradio:

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

8. PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

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

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

IZJAVA I STATUS PROCJENITELJA, TE SUKOB INTERESA

Procjembeni elaborat je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj, sa više od 30 godina iskustva u izradi procjena tržišnih vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da imam dovoljno stručnog znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti za izradu procjembenog elaborata.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, kao i da nemam nikakvog osobnog niti poslovnog interesa koji bi možebitno mogao imati utjecaja na sam iznos procijenjene vrijednosti predmetne nekretnine.

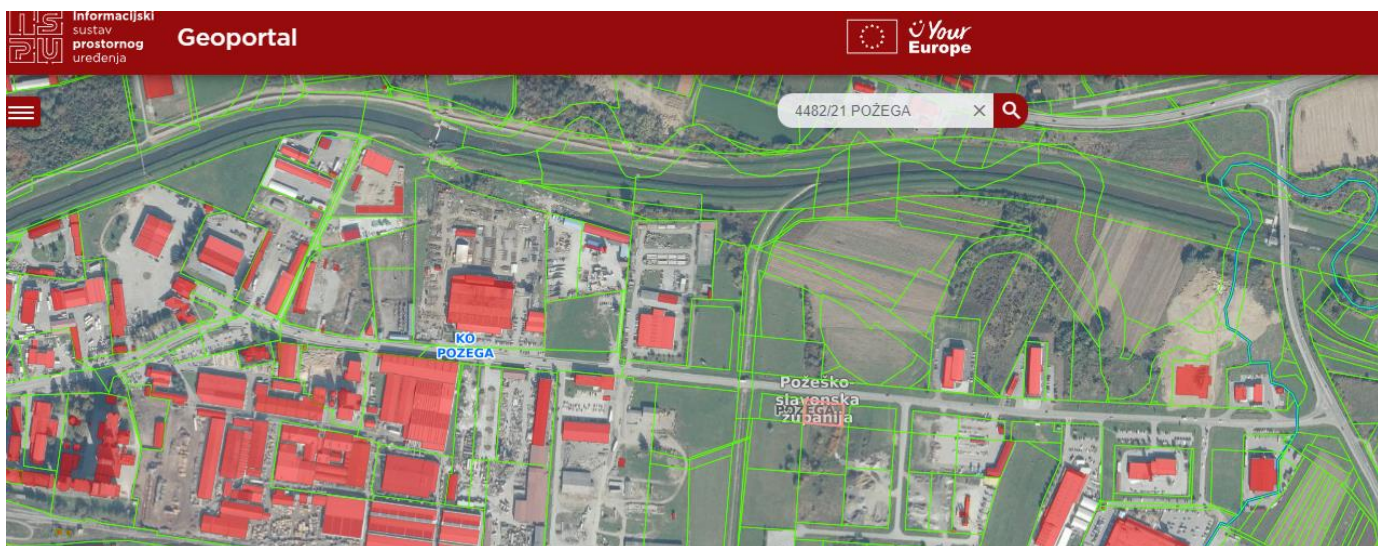
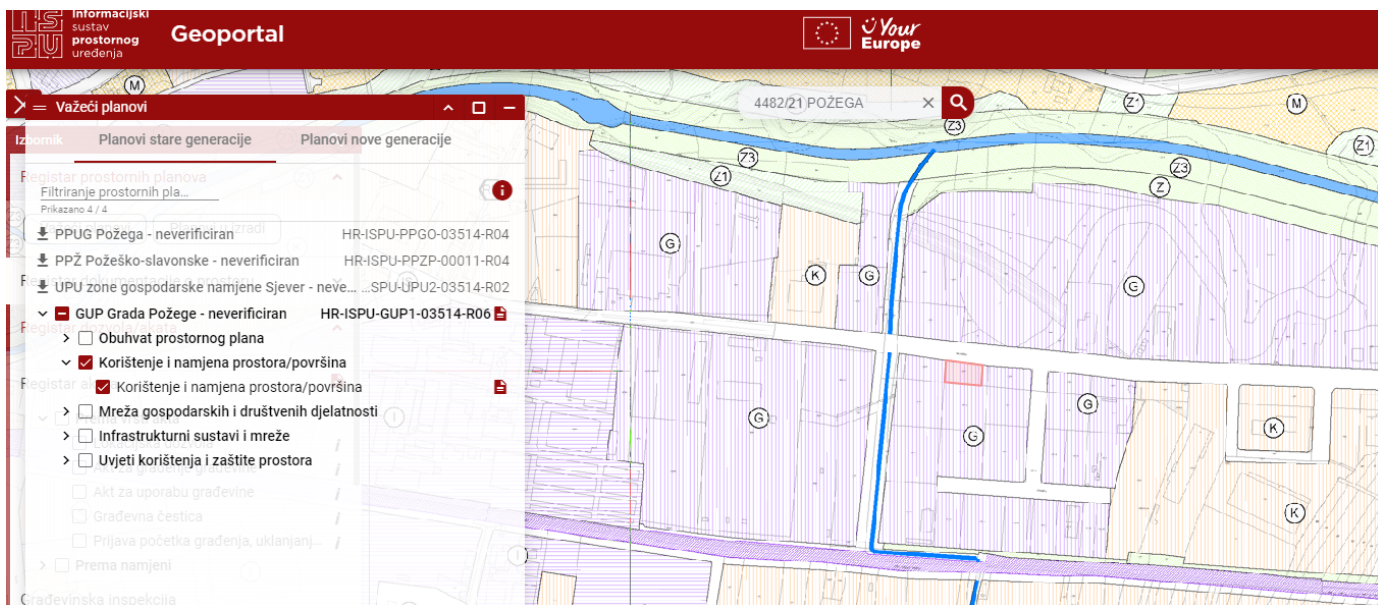
Za potrebe izrade procjembenog elaborata osobno sam pregledao nekretnine, te izvršio istraživanje lokalnog tržišta, kao i tržišta šireg okruženja. Prikupljene podatke sam obradio i protumačio koristeći se pritom pozitivnom zakonskom regulativom, te primjenjujući pritom standarde, kao i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Očitovanjem u pogledu stanja i zakonitosti izdanih upravnih akata se ne prejudiciraju odluke i stavovi nadležnih tijela, a dano je temeljem vizualnog pregleda nekretnine i dostupne dokumentacije, bez provođenja analize svih bitnih elemenata i uvjeta uporabljivosti navedene dokumentacije, jer takvu odluku po prethodno provedenom upravnom postupku može donijeti tek nadležno upravno tijelo.

U Požegi, 25. svibnja 2023.

Stalni sudski vještak građevinske struke
i procjenu nekretnina

Petar Matijević ing.arh. et spec.admin.publ.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 22.05.2023. 13:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 7960

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1124/2020

Aktivne plombe: Z-1897/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4482/20	INDUSTRIJSKA LIVADA			1788 1788	
2.	4482/21	INDUSTRIJSKA LIVADA			1497 1497	
		UKUPNO:			3285	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	SERVIS I PRODAJA RADIĆ D.O.O., OIB: 97714772509, OSJEČKA ULICA 239, 35000 SLAVONSKI BROS	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 09.01.2019.g. pod brojem Z-130/2019 Prvenstveni red upisa: Z-5510/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNIM POVRŠINAMA OD 17.06.2008.GOD. KLASA: 363-01/08-01/222, URBROJ: 2177/01-03/01-08-4 ULOŽEN U Z-2985/2018., 1. DODATAK UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNIM POVRŠINAMA BROJ GRADA KLASA: 363-01/08-01/222, URBROJ: 2177/01-03/01-08-4 OD 17.06.2008. GOD. ULOŽEN U Z-2985/2018., 2. DODATAK UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNIM POVRŠINAMA OD 22.12.2011. GOD. ULOŽEN U Z-2985/2018., DODATAK 3. UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNIM POVRŠINAMA BROJ GRADA KLASA: 363-01/08-01/222, URBROJ: 2177/01-03/01-08-4 OD 17.06.2008. GOD. ULOŽEN U Z-2985/2018., radi gradnje, polaganja, održavanja, razvoja i korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme HT-a, za korist: HRVATSKI TELEKOM D.D., OIB: 81793146560, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		SLUŽNOST

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: PETAR MATIJEVIĆ (72885926913)

zvatka: 39209

1	2	3	4	5	6
R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
ADRESA	POŽEGA	INDUSTRIJSKA 1. POŽEGA	INDUSTRIJSKA, POŽEGA	ŠOKAČKA CESTA, POŽEGA	POŽEGA
VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
K.Č.	4260/3	527/1,527/2	4482/17	205	
K.O.	POŽEGA	POŽEGA, POŽEGA	POŽEGA	VIDOVCI	
POVRŠINA IZ ZK.L. (m ²)	3693	1648	77	596	5391
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3693	1648	10	596	5391
SUPRAKLADNI UDIO KOJI JE U PROMETU			10/77		
K.Č.	4260/3	527/1	4482/17	205	4260/11
K.O.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	VIDOVCI	POŽEGA
NAMJENA	I	E	E	E	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
KOEFICIJENT ISKORISNOSTI	Ki max	0,50	0,50	0,50	
Ki min	1,80	1,50	1,80		
CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	112,65	910,19	500,50	264,57	92,74
CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	15,15	122,28	66,54	35,00	12,47
PODLIJEŽE NAPLATI PUV	DA	NE	NE	NE	NE
UKLJUČEN PUV	DA	NE	NE	NE	NE
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.11.2019	23.12.2019	02.09.2020	19.04.2022	28.01.2020
CIJENOVNI BLOK	POŽEGA - GOSPODARSKO 1	POŽEGA - GOSPODARSKO 12	POŽEGA - GOSPODARSKO 5	POŽEGA - GOSPODARSKO 5	POŽEGA - GOSPODARSKO 3
STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PREUZETO OD PU

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOМЕНА
2.	k.č. 527/1 k.o. POŽEGA	U UGOVORU O KUPOPRODAJI JE ZASEBNO DEFINIRANA CENA ZEMLJIŠTA KOJE ČINE OVJE ČESTICE - 527/1 I 527/2 KOJA JE PREDMET OVE EVALUACIJE, A ZASEBNO OBJEKATA.
3.	k.č. 4482/17 k.o. POŽEGA	PREDMETNA ČESTICA PREDSTAVLJA GRAĐEVINSKU ČESTICU ZA INFRASTRUKTURNU GRAĐEVINU - TRAFOSTANICU. PREDMET KUPOPRODAJE JE SUVLASNIŠKI DIO OD 10/77, ŠTO ODGOVARA PLOŠTINI OD 10 M ² .

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi INDUSTRIJSKA, POŽEGA odnosno na k.č. 4482/21; 4482/20 k.o. POŽEGA, POŽEGA; POŽEGA, POŽEGA.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka 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: 940-01/23-01/52

URBROJ: 2177-1-07-01/823-2

POŽEGA, 19.5.2023.

IZRAĐIO/IZRADILA:
MILE RAIČ

Mile Raič
Digitalno
potpisao: Mile
Raič
Datum:
2023.05.19
11:04:57 +02'00'

ODOBRIO/ODOBRILA:

Andreja Mendel
Digitalno
potpisao: Andreja
Mendel
Datum: 2023.05.19
14:11:28 +02'00'

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 neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPH – 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 – ručevine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - 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 servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,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, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - 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, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene - privremite, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, I4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko 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 - odmorilište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske parki-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematska zona (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje