

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

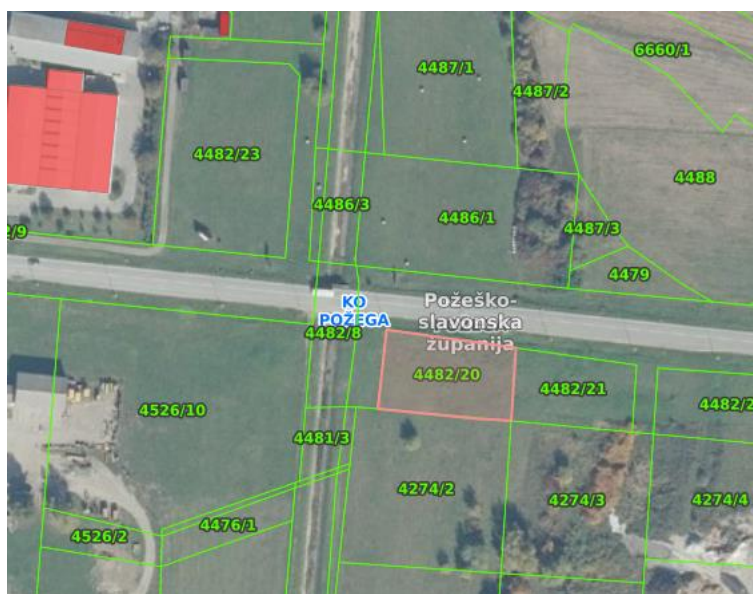
=====

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

=====

Broj: N-006/23
Velika, 25. svibnja 2023.

PROCJEMBENI ELABORAT



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

Lokacija: k.č.br. 4482/20, 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. 4482/20 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.	4482/20	Požega	7960	Industrijska - livada	1.788

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. 4482/20 k.o. Požega 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 zasigurno već i istekla, te sam stoga mišljenja da bez prethodne provjere njene valjanosti, ta okolnost ne može značajnije utjecati na samu vrijednost predmetne nekretnine.

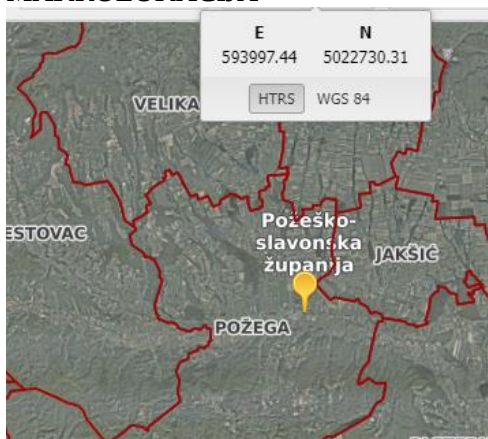
3. LOKACIJA

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).

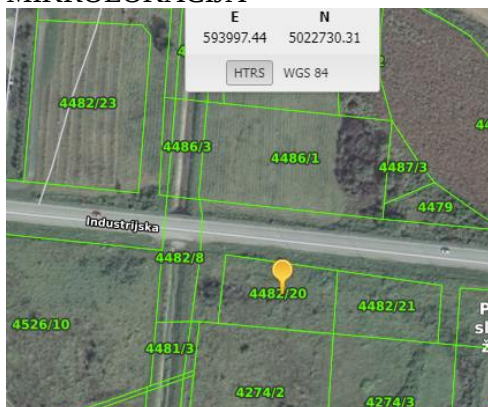
Uvidom u kartografski dio prostorno-planske dokumentacije (GUP grada Požege), može se zaključiti da se zapravo cijela parcela nalazi unutar područja gospodarske namjene (G).

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 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.

The screenshot shows the eNekretnine application interface. On the left, there is a sidebar with a search bar and a list of filters. The main area displays a map with several yellow markers indicating property locations. Below the map, there is a table with the following columns: RB, ID ZC, ID PN, Županija, Grad/Općina, Naselje, K.O., K.C., Vrsta nekretnosti, Datum ugovora, Vrijednost nekretnosti, Površina u pro., Površina zaliha, Etaznost, Status podataka, and Cjenovni blok. The table contains 6 rows of data, each representing a property transaction.

RB	ID ZC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.C.	Vrsta nekretnosti	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti	Površina u pro.	Površina zaliha	Etaznost	Status podataka	Cjenovni blok
1	144881	448294	POČUŠKA	POČUŠKA	POČUŠKA	4394/1	GRAĐEVINSKI ZE.	KP - KUPOPRODAJA	03.02.2022.	25.000,00 KN	3.322,39 EUR	2.054,00 m²		PROVEDEN	POČUŠKA - STAN.
2	147432	462266	POČUŠKA	POČUŠKA	POČUŠKA	4278/15	GRAĐEVINSKI ZE.	KP - KUPOPRODAJA	15.04.2021.	18.011,00 KN	2.381,39 EUR	2.004,00 m²		PROVEDEN	POČUŠKA - GOSP.
3	146208	467279	POČUŠKA	POČUŠKA	POČUŠKA	4468/3	GRAĐEVINSKI ZE.	KP - KUPOPRODAJA	02.04.2021.	20.060,00 KN	2.481,29 EUR	2.004,00 m²		PROVEDEN	POČUŠKA - GOSP.
4	146208	467279	POČUŠKA	POČUŠKA	POČUŠKA	4462/22	GRAĐEVINSKI ZE.	KP - KUPOPRODAJA	02.04.2021.	20.060,00 KN	2.481,29 EUR	2.004,00 m²		PROVEDEN	POČUŠKA - GOSP.
5	135445	435482	POČUŠKA	POČUŠKA	POČUŠKA	5502/1	GRAĐEVINSKI ZE.	KP - KUPOPRODAJA	06.08.2020.	29.878,47 KN	4.000,00 EUR	2.404,00 m²		PROVEDEN	POČUŠKA - STAN.
6	1185762	414689	POČUŠKA	POČUŠKA	POČUŠKA	4468	GRAĐEVINSKI ZE.	KP - KUPOPRODAJA	25.09.2019.	22.936,00 KN	3.126,09 EUR	2.004,00 m²		PROVEDEN	POČUŠKA - GOSP.

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. 4482/20

k.o. Požega

Adresa: Ul. Industrijska, Požega
 Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište
 Površina zemljišta (m²): 1.788
 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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

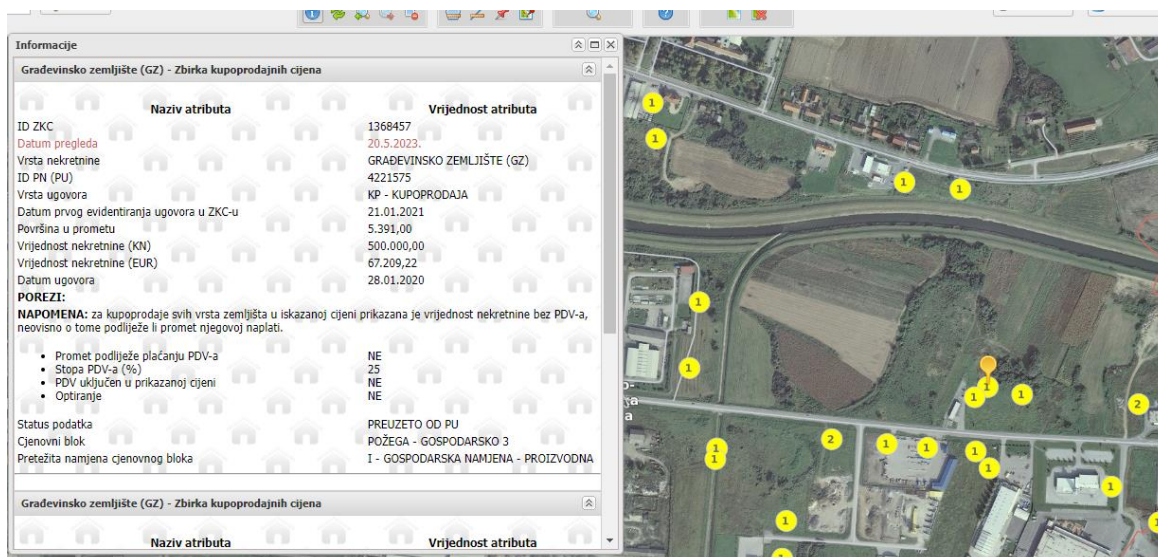
Status podataka: DA
 Cjenovni blok: 25
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: DA
 PROVEDENA EVALUACIJA
 POŽEGA - GOSPODARSKO 3
 1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

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



POREDBENA NEKRETNINA 3.

k.č.br. 1727

k.o. Požega

Adresa: Ul. Dubrovačka, Požega

Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište

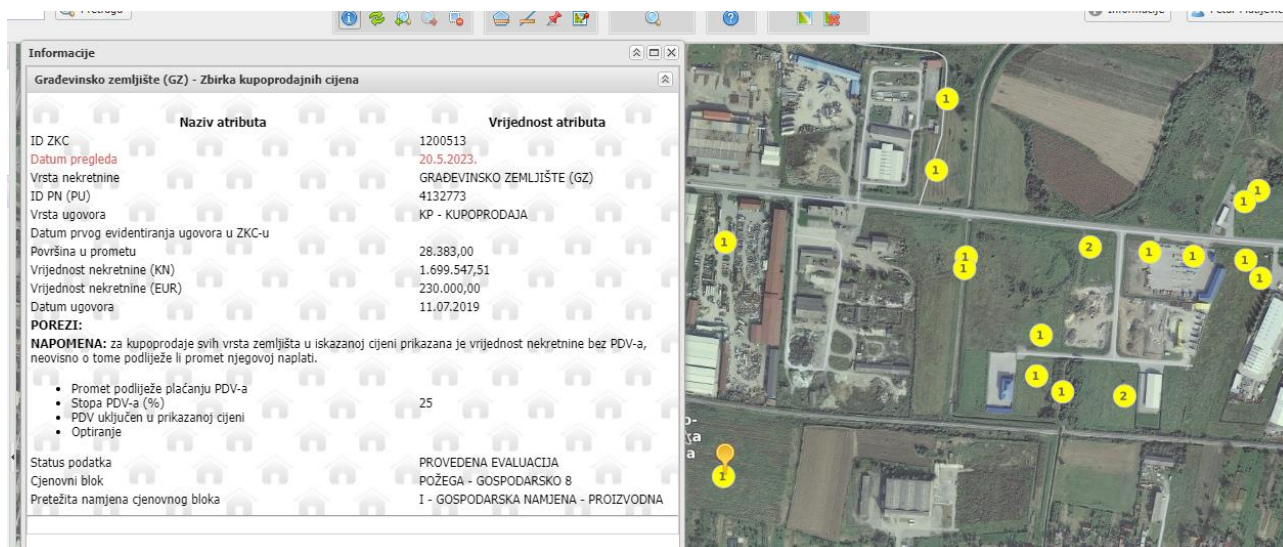
Površina zemljišta (m2): 28.383

Kategorija zemljišta: 1.

Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,50

Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,80

Cjenovni blok: Požega-gospodarsko 8



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

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	1788,00			
	4482/20	1								
PN1	Požega	gospodarsko-3	poslovna	100,00%	0,50	1,80	3693,00	416.000,00 kn	112,65	29.11.2019.
	Industrijska ulica, Požega	građevinsko								
PN2	4260/3	1	poslovna	100,00%	0,50	1,80	5391,00	500.000,00 kn	92,75	28.1.2020.
	Požega	gospodarsko-3								
PN3	Industrijska ulica, Požega	građevinsko	poslovna	100,00%	0,50	1,80	28383,00	1.699.547,51 kn	59,88	11.7.2019.
	1727	1								
PN4	Požega	gospodarsko-8	zelenilo	100,00%			7680,00	385.108,00 kn	50,14	23.4.2021.
	Industrijska ulica, Požega	građevinsko								
	470/1	1								
	Požega	zašt.zel.-Z3								
								prosjeck	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/m ²)	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/m ²)
			Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja K1	K _{IS}	KP	Koeficijent preračunavanja K2	
PP	4482/20	150,20	1	1,00	1,80	1,36	1,00	150,20
	Požega		100,00%					
PN1	4260/3	124,04	1	1,00	1,80	1,36	1,00	124,04
	Požega		100,00%					
PN2	4260/11	84,19	1	1,00	1,80	1,36	1,00	84,19
	Požega		100,00%					
PN3	1727	84,19	1	1,00	1,80	1,36	1,00	84,19
	Požega		100,00%					

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	4482/20	150,20		1788,00			0,00%	150,20
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN1	4260/3	124,04		3693,00			0,00%	124,04
	Požega		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
PN2	4260/11	84,19		5391,00			0,00%	84,19
	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/m ²)	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 Požega	150,20	30,72	25,72%	30,72	943,91	zadovoljava	25,72%	zadovoljava
PN2	4260/11 Požega	124,04	4,56	3,82%	4,56	20,84	zadovoljava	3,82%	zadovoljava
PN3	1727 Požega	84,19	-35,29	-29,54%	35,29	1245,23	zadovoljava	-29,54%	zadovoljava
	Prosječna kupoprodajna cijena	119,47 kn/m ²							
	Standardna devijacija (s)	27,14 22,72%							
	Dvostruka standardna devijacija	54,28							
	Prosječno apsolutno odstupanje	23,53							
PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE									
Procijenjena vrijednost kn/m ²		Koeficijenti za preračunavanje					Korigirana vrijednost kn/m ²		
		Arondacijska površina	Položajna obilježja	Utjecaj buke i zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova			
119,47		1	1	1	1	1	1	119,47	
		1							
TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnine		Površina m ²	Procijenjena vrijednost			Tržišna vrijednost		
25.05.2023.	građevinsko	poslovna	1788,00	119,47 kn/m ²	213.620,18 kn		214.000,00 kn		
	4482/20	Požega		15,86 EUR/m ²	28.352,27 EUR		28.400,00 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 poštivajući 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. 4482/20 k.o. Požega:	Ukupno:
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (KN)	214.000,00
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (EUR)	28.400,00

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, ovlašteni 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.

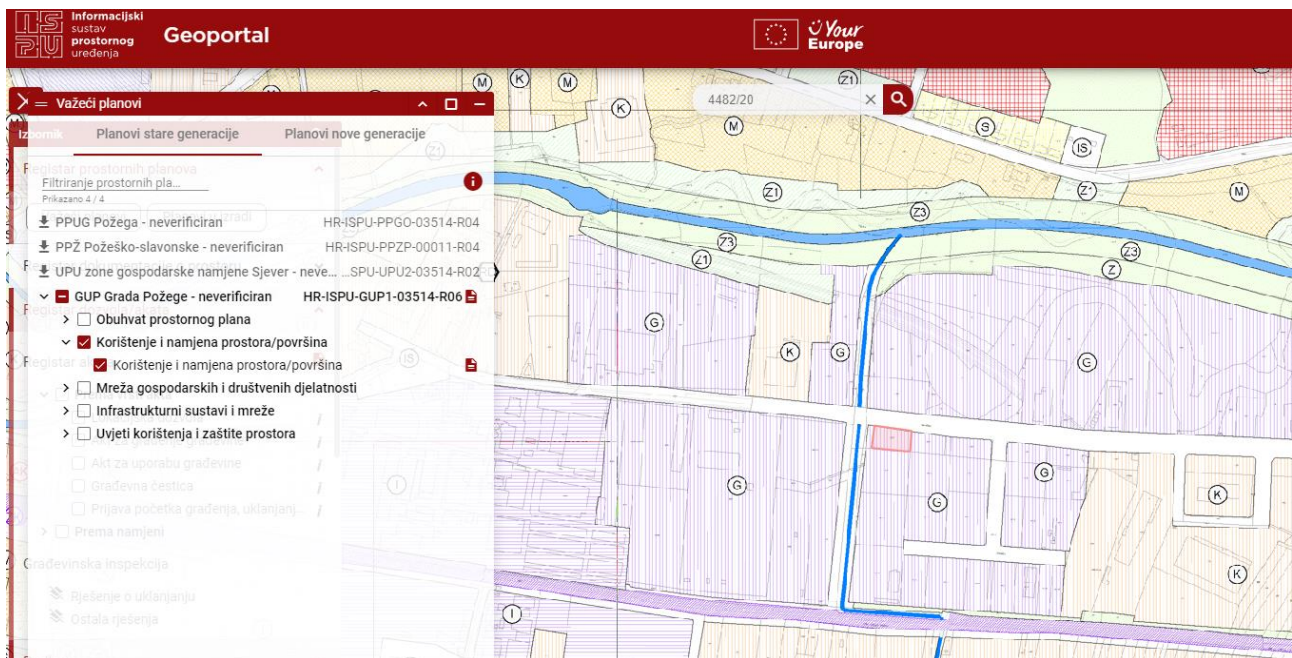
Za potrebe izrade procjembenog elaborata osobno sam pregledao nekretnine, te izvršio istraživanje lokalnog tržišta, kao i tržišta šireg okruženja. Prikupljene podatke sam obradio i protumačio koristeći se pritom pozitivnom zakonskom regulativom, te primjenjujući pritom standarde, kao i vlastita znanja,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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 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	R.BR. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		. POŽEGA	INDUSTRIJSKA 1. POŽEGA	INDUSTRIJSKA, POŽEGA	ŠOKAČKA CESTA, POŽEGA	. POŽEGA	. POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4260/3	527/1,527/2	4482/17	205		
6	K.O.		POŽEGA	POŽEGA,POŽEGA	POŽEGA	VIDOVCI		
7	POVRŠINA IZ ZK.LIL. (m²)		3693	1648	77	596	5391	664
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3693	1648	10	596	5391	664
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				10/77			
10	K.Č.	KATASTAR	4260/3	527/1	4482/17	205	4266/11	223
11	K.O.		POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	VIDOVCI	POŽEGA	VIDOVCI
12	NAMJENA		I	E	E	E		
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA		
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max	0,50	0,50	0,50			
		K1n max	1,80	1,50	1,80			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		112,65	910,19	500,50	264,57	92,74	251,80
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		15,15	122,28	66,54	35,00	12,47	33,41
17	PODLIJEŽE NAPLATI POV		DA	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV		DA	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		29.11.2019	23.12.2019	02.09.2020	19.04.2022	28.01.2020	31.12.2020
19	CIJENOVNI BLOK		POŽEGA – GOSPODARSKO 1	POŽEGA – GOSPODARSKO 12	POŽEGA – GOSPODARSKO 5	POŽEGA – GOSPODARSKO 5	POŽEGA – GOSPODARSKO 3	POŽEGA – GOSPODARSKO 5
20	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
2.	k.č. 527/1 k.o. POŽEGA	U UGOVORU O KUPOPRODAJI JE ZASERBNO DEFINIRANA CIJENA ZEMLJIŠTA KOJE ČINE OVJE ČESTICE - 527/1 I 527/2 KOJA JE PREDMET OVE EVALUACIJE, A ZASERBNO OBJEKATA.
3.	k.č. 4482/17 k.o. POŽEGA	PREDMETNA ČESTICA PREDSTAVLJA GRAĐEVINSKU ČESTICU ZA INFRASTRUKTURNU GRAĐEVINU - TRAPOTANICU. PREDMET KUPOPRODAJE JE SUVLASNIČKI DIO OD 10/77, ŠTO ODGOVARA PLOŠTINI OD 10 M2.

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-Z

POŽEGA, 19.5.2023.

IZRAĐIO/IZRAĐILA:
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, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RM – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - 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 serviso, 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_PPPPO_PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ_PPGZ_PPPPO_PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - 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 - kulturna, 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 park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje