

KID d.o.o.

Požega, Ul. Vukovarska 1 B, Tel. : 034 272 255

E – mail: kid@kiddoo.tcloud.hr

OIB: 18016110620

IBAN: HR7023600001101709105

Ivanka Krejčir, ing.građ.
Stalni sudski vještak
i procjenitelj građevinske struke
Posl.br.: 4-Su-386/2020

Br.t.d.: P-0910/23

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **Grad Požega, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega**



NEKRETNINA : **Oranica**
 Arslanovci, Obrtnička bb, Požega (k.č.br. 4274/15 k.o. Požega)

Datum procjene : **12.10.2023.**

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Dokumentacija
 - G. 2. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni


REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD
URED PREDsjedNIKA
Poslovni broj: 4-Su-386/2020
Slav. Brod, 8. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dobravka 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. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15, i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Ivice Krejčir iz Požege za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina

riješila je

1. Ivica Krejčir, ing. građ., kćerka Madračević Stjepana i Štefanije r. Pitrek, rođena 15. prosinca 1953. godine u Pakracu, s prebivalištem u Požegi, Trenkova 9,

s danom 18. siječnja 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) 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

Ivica Krejčir, ing. građ. podnijela je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

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

1. vidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 31. siječnja 2017. broj 4-Su-53/17 utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva s danom 18. siječnja 2021. ispunjava uvjete na koje je imenovana za sudskog vještaka i da ne postoje zapreke iz članka 49. 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

Dobravka Šimić



Dna:

1. Ivica Krejčir, Požege, Trenkova 9,
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Pismohrana

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Grad Požega, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega
Nekretnina: Oranica
Arslanovci, Obrtnička bb, Požega (k.č.br. 4274/15 k.o. Požega)

Na zahtjev naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Procjena je rađena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišno održivih podataka (eNekretnine), kao i podataka koji su procjenitelju dostavljeni od strane naručitelja, a posebno sukladno općim uvjetima procjene iz priloga 2. kao i važećim standardima, zakonima i propisima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno, kao ni potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog naloga izvršen je pregled nekretnine te istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci obrađeni su i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

U svrhu lakšeg obostranog razumjevanja procjene izrađen je prilog 1 elaborata (Opći uvjeti procjene) sa pojmovnikom i popisom važećih zakonskih propisa.

Procjenitelj:
Ivanka Krejčir, ivg

U Požegi, 12.10.2023.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Oranica
Lokacija : Arslanovci, Obrtnička bb, Požega (k.č.br. 4274/15 k.o. Požega)
Naručitelj: Grad Požega, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega

Dan kakvoće 12.10.2023.
Dan vrednovanja 12.10.2023.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Namjena procjene : Prodaja zemljišta

Regija Slavonija
Županija - tržišna zona 1130-Požeško-slavonska županija, zona 3
Tržišni položaj Tržišna vrijednost je bez troškova poreza, prijenosa vlasništva i sl.
Kategorija lokacije / tip lokacije II / D
Z.K. izvadak: E izvadak
Općinski sud: Požega

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	kčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. list	
Požega	8236	4274/15	-	isti	isti	12090	2.569

Opis nekretnine: Oranica (neodržavana, zarasla travom), građevinsko zemljište na kojem su dostupni priključci infrastrukture (struja, vodovod, kanalizacija, plin)

Površina čest: 2.569 m2

Vlasnik: LUX-PEK D.O.O., BANA JOSIPA JELAČIĆA 29, 34000 POŽEGA

Teret: Ima

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom

Pristup na JPP direktan, na put
Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 3 Nekretnina u razvoju

Razvoj (dozvole) Nisu prezentirane

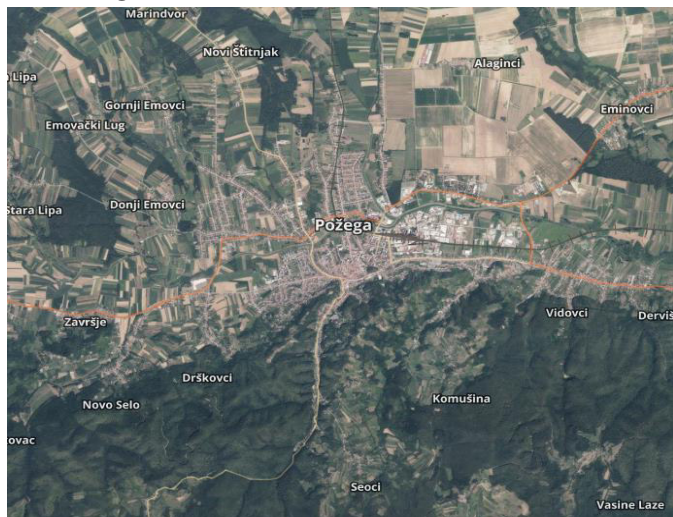
Napomene : Neizgrađeno građevinsko zemljište unutar područja gospodarske namjene - proizvodna

Tržišna vrijednost : 48.720,48 € ili 367.084,42 Kn

Procjenitelj:
Ivanka Krejčir, ivg

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlji Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Zemljište se nalaze unutar industrijske zone u gradu Požegi. Zemljište su pravilnog četvrtastog oblika položeno u smjeru sjever-jug. Površina zemljišta je srednja, a sredinu karakterizira umjerena aktivnost na tržištu nekretnina. Ostala zemljišta u okruženju su građevinska, poslovni objekti (industrijska zona). Na parceli postoji ormarić za priključak električne energije a na javnoj površini (ulici) položena je instalacija vode i kanalizacije te plina. Pristup parceli je asfaltna cesta. Pozicija i veličina parcele je dobra za izgradnju poslovne građevine.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

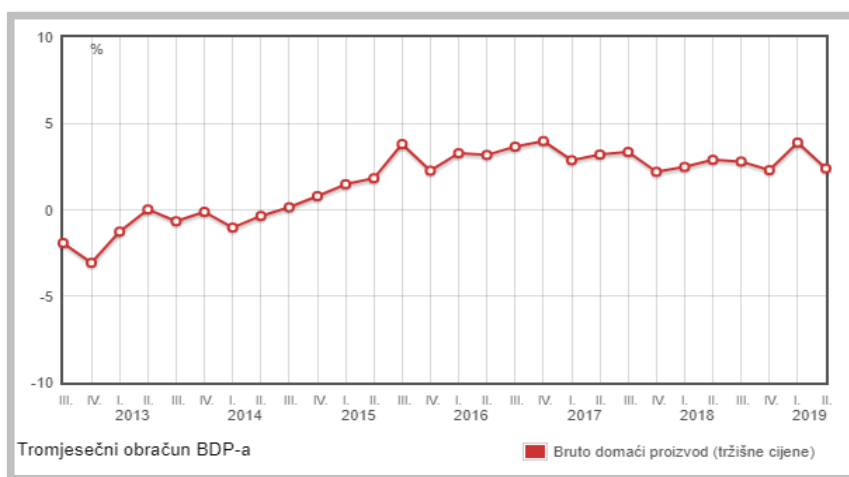
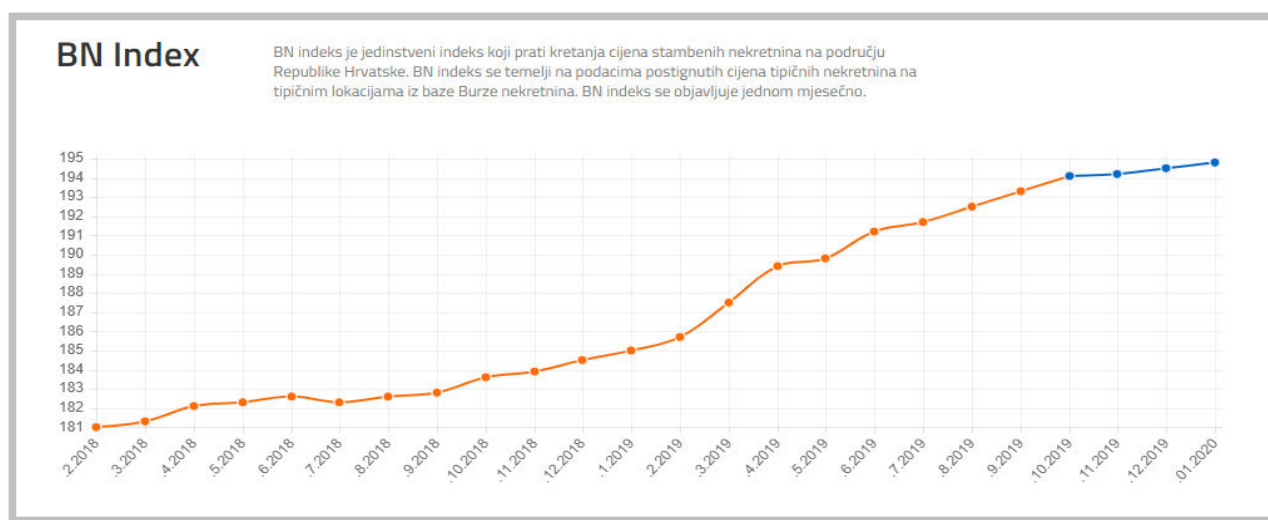
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila, potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama, koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile, no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH i povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježeno. Kad se i pojavljuju kao kupci, to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira, te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



1. DAN KAKVOĆE

Zemljište smo pregledali 12.10.2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Služili smo se podacima dostavljenim od strane naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Unutar grada u Industrijskoj zoni s direktnim pristupom na javno-promrtnu površinu.
Oblik	Pravilni četvrtasti oblik, ravno
Topografija terena	Teren je ravan
Infrastruktura	nema - mogućnost priključka je na parceli i u ulici.
Pristup na JPP	ima
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	Građevinska, gospodarska namjena - proizvodnja
Prostorno-planska dok	PPUG Požega, GUP Grda Požege
Dozvole	Nema
Ostalo	Dobra lokacija, dobra veličina za gospodarsku djelatnost
Stanje:	Zemljište je oranica, nekorišteno

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

- PPUG Požega (Službeno novine grada Požege br.16/05, 27/08,19/13, 11/17)
- GPU Grada Požege (Službeno novine grada Požege br 08/06, 08/07, 19/13, 9/16,12/19, 2/22)



4. 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.

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te, nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva i na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kojima se valoriziraju razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedna zemljišta

Za potrebe ove procjene podnesen je zahtjev za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, a koju izdaje upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije/grad Požega. Dobiveni izvadak, ID Izvatka: 42436 od 11.10.2023 (KLASA: 940-01/23-01/59, URBROJ: 2177-1-01/8-23-3), je korišten za izradu usporedne metode 3 zemljišta.

Za procjenu vrijednosti zemljišta koristiti će se zemljišta pod rednim brojem 1, 3 i 5.

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA / GRAD POŽEGA
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE DJELATNOSTI I GOSPODARENJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio /la: IVANKA KREJČIR (25957778539)

ID Izvatka: 42436

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, POŽEGA	ŠOKAČKA CESTA, POŽEGA	OSJEČKA, POŽEGA	, POŽEGA	, POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		OZ	OZ	OZ	OZ	OZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4260/3	205	461/6		
6	K.O.		POŽEGA	VIDOVCI	POŽEGA		
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		3693	596	1224	604	5391
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3693	596	1224	604	5391
9	SUVLASNIČKI UDIJEDKI JE U PROMETU						
10	K.Č.	KATASTAR	4260/3	205	461/6	223	4260/11
11	K.O.		POŽEGA	VIDOVCI	POŽEGA	VIDOVCI	POŽEGA
12	NAMJENA		I	K	Z1		
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA		
14	KODIFIKACIJA IZOBILJEŽENOSTI	Ki max	0,50				
		Kin max	1,80				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		112,05	264,37	150,00	251,80	92,74
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		15,15	35,00	19,93	33,41	12,47
17	PODLUŽJE NAPLATI PDV		DA	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		DA	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		29.11.2019	19.04.2022	03.02.2022	31.12.2020	28.01.2020
19	CIJENOVNI BLOK		POŽEGA - GOSPODARSKO 3	POŽEGA - GOSPODARSKO 3	POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 4	POŽEGA - GOSPODARSKO 3	POŽEGA - GOSPODARSKO 3
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ARSLANOVIĆ, POŽEGA odnosno na k.č. 4274/15 k.o. POŽEGA, POŽEGA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. S osobnim podacima 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: 940-01/23-01/59

URBROJ: 2177-1-01/8-23-3

POŽEGA, 11.10.2023.

IZRADIO/IZRADILA:

MILE RAIČ

 Mile Raič

Digitalno potpisao: Mile Raič
Datum: 2023.10.11
13:45:23 +02'00'

ODOBRIO/ODOBRILA:

 Jelena Vidović

Digitalno potpisao: Jelena Vidović
Datum: 2023.10.12
07:43:51 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, NI – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PO – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPO – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, POM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPS – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZO – gospodarska zgrada, PZO – poslovna zgrada, VZO – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – rubne

NAMJENA: OP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, OP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatlijska, 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 uzgoja/ishlata (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito služna, 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, PPOZ, PPPPO, PPUO/O), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPOZ, PPPPO, PPUO/O), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ, PPOZ, PPPPO, PPUO/O), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPOZ, PPPPO, PPUO/O), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPOZ, PPPPO, PPUO/O), 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 - zaštićena šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - mlatilo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, rebracije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, Q - 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 gospodarska, 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (OUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (OUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (OUP, UPU, DPU), Z - zaštićene zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vrt, I - (ZO) proizvodna namjena (OUP, UPU, DPU), G - (ZO) gospodarska namjena (OUP, UPU, DPU), Z2 - (ZO) gradske park-šume (OUP, UPU, DPU), Z3 - (ZO) tematski park (OUP, UPU, DPU), Z4 - (ZO) javne gradske površine - tematske zone (OUP, UPU, DPU), GB - (ZO) groblje

5.2. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta

Pz = 2.569 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Požega	Požega	Požega	Požega
Lokacija	unutar grada	unutar grada	unutar grada	unutar grada
Nekretnina	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-Nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	4Q2023	4Q2019	1Q2022	1Q2020
Površina (m2)	2.569	3.693	1.224	5.391
Cijena (€)	-	55.949	24.394	67.226
Cijena po m2	-	15,15	19,93	12,47

Protok vremena	4Q2023	4Q2019	1Q2022	1Q2020
DZS indeksi cijena nekretn.	185,30	112,64	132,32	125,31
Vremensko usklađenje	-	64,51%	40,04%	47,87%
Korigirana vrijednost po m2		24,92	27,91	18,44

Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	0%	0%	-15%	-15%

Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

Veličina	2.569	3.693	1.224	5.391
(-20% do +20%)	-	0%	-10%	5%

Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(-20% do 20%)		0%	-10%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	0%	0%	0%	-10%

Namjena	građevinska	građevinska	građevinska	građevinska
(-20% do +20%)	0%	0%	0%	-5%

Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
(-20% do +20%)	0%	0%	0%	0%

Ukupno korekcija		0%	-35%	-25%
Korigirana vrijednost po m2	18,96	24,9	18,1	13,8

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 2.569 m2

Vrijednost po m2 18,96 €/m2

Tržišna vrijednost 48.720,48 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Oranica

na adresi: Arslanovci, Obrtnička bb, Požega (k.č.br. 4274/15 k.o. Požega)

naručitelja: Grad Požega, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega

Mišljenja smo da je na dan 12.10.2023.

- Tržišna vrijednost (TV) :

Srednji tečaj HNB

48.720,48 € ili **367.084,42** Kn 1 € = 7,53 Kn

Zaokružena vrijednost:

48.700,00 €

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:
Ivanka Krejčir, ing. građ.



G. PRILOZI

FOTOGRAFIJE



OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena PBZ Nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr) kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge. Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne. Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnu poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključiti.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 114/18, 39/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 105/15)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 11.10.2023. 12:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 8236

Broj zadnjeg dnevnika: Z-961/2022

Aktivne plombe: Z-4188/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4274/15	ARSLANOVCI			2569	
		ORANICA			2569	
		UKUPNO:			2569	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	LUX-PEK D.O.O., OIB: 89001714304, BANA JOSIPA JELAČIĆA 29, 34000 POŽEGA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-961/2022		PRVOKUP
	UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, KUPOPRODAJNI UGOVOR 15.04.2021, TABULARNA IZJAVA 10.02.2022, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 21.02.2022, ODLUKA O PRODAJI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GOSPODARSKE NAMJENE, GRADA POŽEGE, KLASA:944-01/21-01/10, URBROJ:2177/01-01/01-21-8 14.04.2021, JAVNI NATJEČAJ GRADA POŽEGE, KLASA:944-01/21-01/10, URBROJ:2177/01-01/01-21-3 29.03.2021, za korist: GRAD POŽEGA, OIB: 95699596710, TRG SVETOG TROJSTVA 1, 34000 POŽEGA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.10.2023. 13:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POŽEGA (Mbr. 327760)

Posjedovni list: 12090

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LUX-PEK D.O.O., BANA JOSIPA JELAČIĆA 29, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	89001714304

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
		4274/15	ARSLANOVCI	2569	44		
			ORANICA	2569			
Ukupna površina katastarskih čestica				2569			

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