

Broj elaborata: 189/2022
U Sl. Brodu, studeni 2022.

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Stambeno-poslovna zgrada
Lokacija: Matice Hrvatske 9, 34 000 Požega
zk.ul. 1729, k.č. 2110, k.o. Požega
Naručitelj: Grad Požega, Trg Svetog Trojstva 1, 34 000 Požega, OIB 95699596710
Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procijenitelj:
Dubravko Čelebija, dipl.ing.grad.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina




DUBRAVKO ČELEBIJA
dipl.ing.grad.
Slavonski Brod
K. Š. Dalskog 10

Datum procjene : 22.11.2022.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- A. UVOD
- A. 1. Zadatak
- A. 2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
- A. 3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- 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. Fotozapis
- G. 2. Dokumentacija


REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD
URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-317/2021
 Slavonski Brod, 9. studenog 2021.

RJEŠENJE

Sukinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave Dubravka Šimić, povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonski Broda, Kašavera Šandora Dalatog 10, zastupane po ovlaštenju Dubravku Četelbiću, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, imenjem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/18) u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 36/14 i 123/15, dalje u tekstu: Pravilnik).

riješeno je

I. Pravnoj osobi "SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor (OIB: 12443086329) MBS 030177279 iz Slav. Broda, Kašavera Šandora Dalatog 10

s danom 14. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovana pravna osoba dužna 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. točke 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrasci zahtjeva

1. Pravna osoba "SB Consulting" j.d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Kašavera Šandora Dalatog 10, podnio je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. Pravilnika, zahtjev za ponovno imenovanjem obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. Iz priloženih dokumenata uz zahtjev proizilazi da podnositelj molbe kao pravna osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovno imenovanje.


2 Poslovni broj: 4-Su-317/2021

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 14. studenog 2017. (poslovni broj: 4-Su-344/2017) utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 14. studenog 2021. ista osoba vrjeme na koje je imenovan za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

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


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

Sukinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave
Dubravka Šimić



Dostaviti:

1. "SB Consulting" j.d.o.o. iz Slavonskog Broda, K.Š. Dalatog 10
2. Općinski sudovi – Slav. Brod i Požega
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
4. Split


REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD
URED PREDSEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-314/2021
 Slav. Brod, 28. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Sukinja 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, 82/18 i 123/15) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 36/14, 123/15, i 81/18) – dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Dubravku Četelbiću iz Slav. Broda, K. Š. Dalatog 14, za ponovno imenovanjem stalnim sudskim vještacima za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

riješeno je

I. Dubravko Četelbić, dipl. ing. građ., OIB: 78317002406, sin Antuna i Neke i Iliđanić, rođ. 28. lipnja 1981. u Zagrebu, a prebivalištem u Slav. Brodu, K. Š. Dalatog 14, državljanin Republike Hrvatske

s danom 9. lipnja 2021. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještacima za područje graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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

Obrasci zahtjeva

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


2. Iz priloženih dokumenata uz zahtjev proizilazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovno imenovanje.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 9. lipnja 2017. broj 4-Su-226/2019 utvrđeno je da podnositelju zahtjeva s danom 9. lipnja 2021. ista osoba vrjeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 48. Zakona o državnim službenicima.

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

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

Sukinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave
Dubravka Šimić



Dostaviti:

1. Dubravko Četelbić, Slav. Brod, K.Š. Dalatog 14
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Split

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Grad Požega, Trg Svetog Trojstva 1, 34 000 Požega, OIB 95699596710
Nekretnina: Stambeno-poslovna zgrada
Matice Hrvatske 9, 34 000 Požega
zk.ul. 1729, k.č. 2110, k.o. Požega

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja

Nekretnina se u naravi sastoji od 3 samostalne uporabne cjeline i to od jednog stana i dva poslovna prostora. Ispod zgrade se nalazi podrum koji smo procijenili kao skladište, a pridodali smo ga kvadraturi Poslovnog prostora 1. Spremišta (na tlocrtu označana kao 20 i 21) pridodani su Poslovnom prostoru 2. Procjena predmetne nekretnine je izvršena pod pretpostavkom provedbe etažnog elaborata sukladno zatečenom stanju.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Procjenitelj:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretna



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2022. godine, Državni zavod za statistiku

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Požezi od 21.11.2022.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Stambeno-poslovna zgrada
Lokacija: Matice Hrvatske 9, 34 000 Požega
zk.ul. 1729, k.č. 2110, k.o. Požega
Naručitelj: Grad Požega, Trg Svetog Trojstva 1, 34 000 Požega, OIB 95699596710
Korisnik procjene: Grad Požega, Trg Svetog Trojstva 1, 34 000 Požega, OIB 95699596710
Dan kakvoće: 10.11.2022.
Dan vrednovanja: 22.11.2022.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Namjena procjene: -
Regija: Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona: 1110 Požeško – slavonska županija – zona 1
Tržišni položaj: 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije
Kategorija lokacije / tip lokacije: 1 / C
Z.K. izvadak: od 21.11.2022.
Općinski sud: Požega

| ZEMLJIŠNE KNJIGE | | | | KATASTAR | | | Površina (m ²) |
|------------------|------|------|-------|----------|--------|-----------|-------------------------------|
| K.O. | Zkul | zčbr | podul | K.O | kč.br. | pos. List | |
| Požega | 1729 | 2110 | - | Požega | 2110 | 8643 | 476,00 |

Opis nekretnine: Kuća i dvorište
Površina: 476,00 m²
Vlasnik: zkul 1729 I/1 Budimir Tomislav sin Ante, Požega
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Za predmetnu građevinu izdana je Potvrda za građevine evidentirane u katastarskom operatu na k.č.br. 2110, k.o. Požega u Požegi, izdanog pod Klasa: 935-08/12-02/00283, Urbroj: 541-17-1/4-12-3 od 07.05.2012. godine ne izdaje Uporabna dozvola.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Legalna nekretnina

Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka: Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine: 1 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Razvoj (dozvole): -
Napomene: -

Tržišna vrijednost:

401.914,66 € ili 3.022.398,23 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Dubravko Čelebija



DIREKTOR:

Ines Čelebija

SB CONSULTING
PROJEKTIRANJE I NADZOR
Ksavera Šandora Đalskog 14, Slavonski Brod
OIB:12443068329

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 Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u gradu Požega, u središnjem dijelu grada, na adresi Matice Hrvatske 9. Požega je grad u Hrvatskoj, središte Požeško-slavonske županije i Požeške biskupije. Požega se nalazi u središnjoj Slavoniji, u prostranoj Požeškoj kotlini koju okružuje ovalno raspoređeni vijenac starog gorja Psunj, Papuk, Krndija, Dilj i Požeška Gora. Grad se nalazi u izravnoj blizini autoceste A3 (25 km) i budućeg koridora Republika Mađarska - Donji Miholjac - Pleternica - Lužani - autocesta A3 (10 km).

Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi stambeno-poslovna zgrada. Nekretnina se u naravi sastoji od 3 samostalne uporabne cjeline i to od jednog stana i dva poslovna prostora. Ispod zgrade se nalazi podrum koji smo procijenili kao skladište, a pridodali smo ga kvadraturi Poslovnog prostora 1. Spremišta (na tlocrtu označena kao 20 i 21) pridodani su Poslovnom prostoru 2. Procjena predmetne nekretnine je izvršena pod pretpostavkom provedbe etažnog elaborata sukladno zatečenom stanju. U okolici se nalaze svi potrebni sadržaji.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

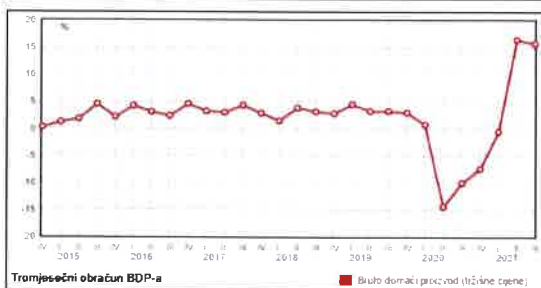
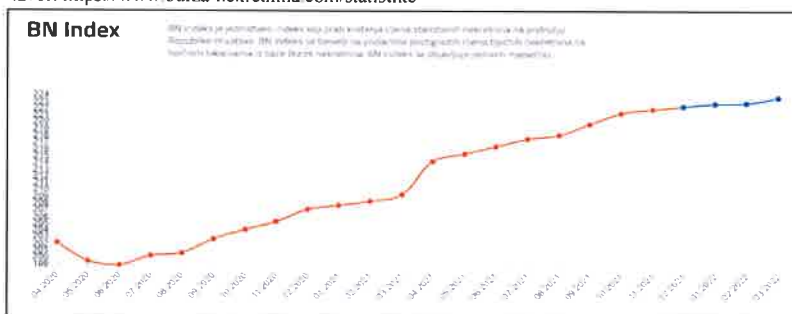
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sredenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječan pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

Meduvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | Indeksi (€ 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|---|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | Indices (€ 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| | | | | | | | |
| Year | Quarter | | | | | | |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 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 | 130,67 | 111,34 | 134,23 | 142,64 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,46 | 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 | 142,61 | 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 |

* izvor: www.dsz.hr

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 10.11.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata. Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

| | | | |
|--------------|-----------------|------------|-------------|
| Vodovod | priključen | Telefon | priključen |
| Kanalizacija | priključena | El. struja | priključena |
| Toplovod | nije priključen | Plin | priključen |

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Godina gradnje | 1930 |
| Godina obnove | 2014 |
| Katnost | Po+Pr |
| Temelji | zidani |
| Hidroizolacija poda | Izvedena |
| Termoizolacija poda | nije izvedena |
| Nosiva konstr. | zidana |
| Ispuna | sitna cigla |
| Međukatna konstr. | drveni grednik |
| Krovna k. + pokrov | drvena višestrešna / crijep |
| Limarija | pocinčana |
| Pročelje | ožbukano i obojano |

STAN

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Položaj + orijentacija | prizemlje / I / Z |
| Prostorije | tlocrt u prizemlju |
| Vanjska stolarija (prozori) | drvena |
| Vanjska stolarija (vrata) | drvena |
| Lift | ne |
| Pregradni zidovi | zidani |
| Obrada zidova | ožbukano i obojano |
| Obrada podova | parket / keramičke pločice |
| Unutarnja stolarija | drvena |
| Grijanje | - |
| Ventilacija | - |
| Klima | - |
| Alarm / video nadzor | - |
| Ostalo | - |

Stanje:

Stan je u lošem stanju, ne koristi i ne održava. Nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.



POSLOVNI PROSTOR 1

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Položaj + orijentacija | prizemlje / sjever |
| Prostorije | tlocrt u prilogu |
| Vanjska stolarija (prozori) | pvc sa izo staklima |
| Vanjska stolarija (vrata) | pvc |
| Lift | ne |
| Pregradni zidovi | zidani |
| Obrada zidova | ožbukano i obojano |
| Obrada podova | keramika |
| Unutarnja stolarija | drvena |
| Grijanje | centralno na plin |
| Ventilacija | - |
| Klima | - |
| Alarm / video nadzor | - |
| Ostalo | - |

Stanje:

Poslovni prostor je kompletno renoviran 2014. godine. Koristi se, u dobrom je stanju i dobro je održavan. Nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.



POSLOVNI PROSTOR 2

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Položaj + orijentacija | prizemlje / sjever |
| Prostorije | tlocrt u prilogu |
| Vanjska stolarija (prozori) | drvena |
| Vanjska stolarija (vrata) | drvena |
| Lift | ne |
| Pregradni zidovi | zidani |
| Obrada zidova | ožbukano i obojano |
| Obrada podova | keramika |
| Unutarnja stolarija | drvena |
| Grijanje | centralno na plin |
| Ventilacija | - |
| Klima | - |
| Alarm / video nadzor | - |
| Ostalo | - |

Stanje:

Poslovni prostor je kompletno renoviran 2014. godine. Koristi se, u dobrom je stanju i dobro je održavan. Nisu primijećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.



3. GEOMETRIJSKI PODACI

| zk 1729, k.č. 2110, k.o. Požega | | | | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|
| R.Br. | Opis | koef. | NP | koef. | BP | V |
| 1. | Poslovni prostor 1 | | | | | |
| | prizemlje 155,57 | 1,00 | 155,57 | | 186,68 | 597,38 |
| | prostorije 13, 15, 16 | | | | | |
| | podrum 205,92 | 0,50 | 102,96 | | 293,96 | 940,67 |
| | h=2,84-3,56m | | | | | |
| | UKUPNO | | 258,53 | | 480,64 | 1.538,05 |
| 2. | Poslovni prostor 2 | | | | | |
| | prizemlje 59,49 | 1,00 | 59,49 | | 70,80 | 226,56 |
| | prostorije 14, 17, 18, 19 | | | | | |
| | spremište 20 7,73 | 0,50 | 3,87 | | 9,28 | 29,70 |
| | spremište 21 12,38 | 0,50 | 6,19 | | 14,86 | 47,54 |
| | UKUPNO | | 69,55 | | 94,94 | 303,80 |
| 3. | Stan | | | | | |
| | sveukupno 101,47 | 1,00 | 101,47 | | 121,76 | 389,64 |
| | prostorije 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 31 | | | | | |
| | UKUPNO | | 101,47 | | 121,76 | 389,64 |
| | SVEUKUPNO | (m ²) | 429,55 | (m ²) | 697,34 | 2.231,49 |

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

| | | | | |
|----------------------------------|-----|-------|--------|-------------------------|
| Neto građevinska površina (NGP) | | NGP = | 429,55 | m ³ |
| Bruto građevinska površina (BGP) | k = | BGP = | 697,34 | m ³ |
| Volumen (V) = BGV x h | h = | m | V = | 2.231,49 m ³ |

NAPOMENA: Procjena predmetne nekretnine je izvršena pod pretpostavkom provedbe etažnog elaborata sukladno zatečenom stanju.

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. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir 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. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (K_i) definirana je Pravilnikom o metodama procjene-Prilog 11 preko koeficijenta za preračunavanje (K_P)

6. PRILAZ I ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

6.1. Preliminarni pregled usporedivih nekretnina i grubo čišćenje

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja stana i apartmana, ID izvatka 35425

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zahtjev/Id: DUBRAVKO ČELEBIJA (78317002408)

ID Izvatka: 35545

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----|---|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | K.B.R. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2 | VISTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | MATICE GUPCA 8, POŽEGA | MATICE GUPCA 8/2, POŽEGA | MATICE HRVATSKE 13, POŽEGA | TRG SVETOG TROJSTVA 13, POŽEGA |
| 4 | VISTA NEKRETNINE | ST | ST | ST | ST |
| 5 | K.Č. | 2198 | 2196 | 2396 | 1889 |
| 6 | K.O. | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA |
| 7 | K.Č. | 2198 | 2196 | 2396 | 1889 |
| 8 | K.O. | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA |
| 9 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 26 | 29,15 | 79,65 | 81 |
| 10 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | |
| 11 | STAN (m ²) | 29 | | 79,65 | 81 |
| 12 | VISTA PRIPADKA – POVRŠINA (m ²) | | SP - 0 | SP - 0 | SP - 12,38 SP - 12,47 |
| 13 | GODINA GRADNINE | | 1988 | 1988 | 1988 |
| 14 | BROJ NADZEMNIH STAJA ŽERACE | 4 | 4 | 2 | 2 |
| 15 | STAJA (KAT) | 1 | 2 | 1 | 2 |
| 16 | NOBENOST STANA | 3-8088 | 3-8088 | 2-9088 | 3-9088 |
| 17 | VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (HRK) | 149.641,92 | 135.000,00 | 186.283,00 | 420.000,00 |
| 18 | VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR) | 20.000,00 | 17.978,65 | 25.000,00 | 55.768,12 |
| 19 | PODLIJE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE |
| 20 | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE |
| 21 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 09 07 2021 | 02 11 2021 | 10 02 2020 | 22 12 2020 |
| 22 | ČENOVNI BLOK | POŽEGA - JAVNO I DILUŠTVENO 1 | POŽEGA - JAVNO I DILUŠTVENO 1 | POŽEGA - MEŠOVITO 8 | POŽEGA - MEŠOVITO 2 |
| 23 | STATUS POGAYAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

1 od 2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MATICE HRVATSKE 9 odnosno na k.č. 2110 k.o. POŽEGA, POŽEGA.
Predmetna nekretnina 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 01/22 01/40

URBROJ: 2177-1-07-02/8-22-3

POŽEGA, 23.11.2022.

IZRADIO/IZRADILA:

MILE RAIČ

Mile
Raič

Digitally
signed by
Mile
Raič
Date: 2022.11.23
09:22:28 +0100

ODOBRIO/ODOBRILA:

Andreja
Mendel

Digitally
signed by
Andreja Mendel
Date: 2022.11.24
13:02:31 +01'00'

POJAŠNENJA 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 NEKRETNINE: 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 – sklađište, SP – spremište, RN – različite razine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukapana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tevan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIJA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMISTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAJA, V – VRT

2 od 2

Pregledom dostavljenih podataka iz ZKC-a, isključene su poredbe pod rednim brojem 3 i 5. Poredbe su isključene zbog niske cijene po kvadratu stana, a i prevelike razlike u cijeni u odnosu na ostale ponuđene poredbene nekretnine.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: DUBRAVKO ČELEBIJA (78317002408)

ID Izvatka: 35426

| 1 | K.BK. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2 | VISTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | TIS SVETOG TROJSTVA 15, POŽEGA | TIS SVETOG TROJSTVA 15, POŽEGA | TIS SVETOG TROJSTVA 15, POŽEGA | CEHOVSKA 8, POŽEGA | ŽUPANIJSKA 1, POŽEGA | ŽUPANIJSKA 4, POŽEGA |
| 4 | VISTA NEKRETNINE | PP | PP | PP | PP | PP | PP |
| 5 | K.Č. | 1983 | 1983 | 1983 | 1979 | 2114 | 1404/1 |
| 6 | K.O. | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA |
| 7 | K.Č. | 1983 | 1983 | 1983 | 1979 | 2114 | 1404/1 |
| 8 | K.O. | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA | POŽEGA |
| 9 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 65,25 | 18 | 65,25 | 195,40 | 56 | 52,30 |
| 10 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | |
| 11 | POVRŠINA PP (m ²) | 65,25 | 18 | 65,25 | 195,40 | | |
| 12 | VISTA PRIPADKA – POVAŠINA (m ²) | | | | | | |
| 13 | GODINA IZGRADNJE | | | | | 1990 | 1970 |
| 14 | BROJ NADZEMNIH ETIŽA ZGRADE | 2 | 2 | 2 | 3 | 1 | 2 |
| 15 | ETIŽA (KAT) | PI | PI | PI | VE - PR41 | 1 | 1 |
| 16 | POSLOJAI PP | U | U | U | U | U | U |
| 17 | NAMJENA PP | PRODARNI PROSTOR | PROZORNI SALON-BIBLIOTHEKA | PRODARNI PROSTOR | PRODAVAČNICA | | |
| 18 | VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN) | 187.080,00 | 157.975,50 | 417.370,87 | 1.432.488,50 | 981.000,00 | 370.000,00 |
| 19 | VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR) | 26.095,00 | 20.890,00 | 57.000,00 | 190.000,00 | 48.889,51 | 50.889,50 |
| 20 | PODLIJEZNA NAPLATA PDV | NE | NE | NE | NE | | |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | | |
| 21 | DATUM SREPAJANJA UGOVORA | 22.02.2021 | 03.04.2021 | 29.12.2021 | 29.01.2020 | 08.04.2020 | 18.07.2018 |
| 22 | CIJENOVNI BLOK | POŽEGA - MEŠOVITO 2 | POŽEGA - MEŠOVITO 2 | POŽEGA - MEŠOVITO 2 | POŽEGA - MEŠOVITO 2 | POŽEGA - MEŠOVITO 2 | POŽEGA - MEŠOVITO 2 |
| 23 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | | |
|----|--|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 | R.B.R. NEKRETNINE | 7 | 8 | 9 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | EP | EP | EP |
| 3 | ADRESA | MATICI HRVATSKIE 3, POZEGA | PAPE IVANA PAVLA II 7, POZEGA | TRIE SVETLOG TRIOSTVA 15, POZEGA |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PP | PP | PP |
| 5 | K.Č. | 2014 | | |
| 6 | K.O. | POZEGA | | |
| 7 | K.Č. | 2104 | 1966/1 | 1860 |
| 8 | K.O. | POZEGA | POZEGA | POZEGA |
| 9 | POVRŠINA (I) PROMETU (m ²) | 30,23 | 57,24 | 20,60 |
| 10 | USPLASNIČKI OJIO KOJI JE ILI PROMETU | | | |
| 11 | POVRŠINA PP (m ²) | 30,23 | | |
| 12 | VRSTA POMOĆNE - POVRŠINA (m ²) | | | |
| 13 | GOĐINA ZGRADNJE | | 2020 | 1900 |
| 14 | BROJ NALOŽBENIH ETIŽA ZGRADKE | 2 | | |
| 15 | ETAŽA (KAT) | 2 | | |
| 16 | POLOŽAJ PP | U | | |
| 17 | NAMENA PP | | | |
| 18 | VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (HR) | 1.100.000,00 | 875.697,50 | 150.151,44 |
| 19 | VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR) | 146.211,95 | | 20.080,80 |
| 20 | POGURJE NAPLATI PDV | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE |
| 21 | DATUM SCLAPANJA UGOVORA | 19.01.2022 | 29.07.2020 | 16.11.2021 |
| 22 | CERNOVINI BLOK | POZEGA - JAVNO 1 DRUŠTVENO 7 | POZEGA - MEŠOVITO 2 | POZEGA - MEŠOVITO 2 |
| 23 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PREUZETO OD PH | PREUZETO OD PH |

2 od 3

Napomene:

| №. NEKRETNINE | ADRESA | NAPOМЕНА |
|---------------|--------------------|--|
| 4 | ČETVRSKA 9, POŽEGA | RADI SE O ETAŽIRANOM POSLOVNOM PROSTORU OZNAČENOM KAO ETAŽA 1-20, SUVLAMANOŠO BROJ 51900/1000000 |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA MATICE HRVATSKE 9, POŽEGA odnosno na k.č. 2110 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)5 su Informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-01/39

URBROJ: 2177-1-07-02/8-22-2

POŽEGA, 16.11.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
MILE RAIČ

Digitalno potpisao:
Mile Raič
Datum:
2022.11.16
13:08:42
+0100'

ODOBRIO/ODOBRILA:

Andreja Mendel
Digitalno potpisao:
Andreja Mendel
Datum: 2022.11.17
14:32:17 +01'00'

POJAŠNENJA 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 građenje

VRSTA NEKRETNINE: 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 – skladišta, SP – spremište, RN – različne nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PD – podrum; pretežno ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razbježno, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – izvučeni kat, PK – potkrovlje, mezzarde, lavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAJ: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMISTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

POLOŽAJ: PF – U – ULIČNI, D – DVORŠTNI

3 od 3

Pregledom dostavljenih podataka iz ZKC-a, isključene su poredbe pod rednim brojem 1, 2, 5, 6, 7 i 9. Poredbe 1 i 7 su isključene zbog previsoke i preniske cijene u odnosu na ostale poredbene nekretnine. Poredbe 5, 6 su nekretnine koje se ne nalaze kat, tj. nisu ulični lokali kao predmetna nekretnina. Poredba 9 je isključena, jer je jako male kvadrature, tj. puno manje od predmetne nekretnine kao i od ostalih odabranih poredbenih nekretnina.

7. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

7.1. Usporedne nekretnine - stan

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

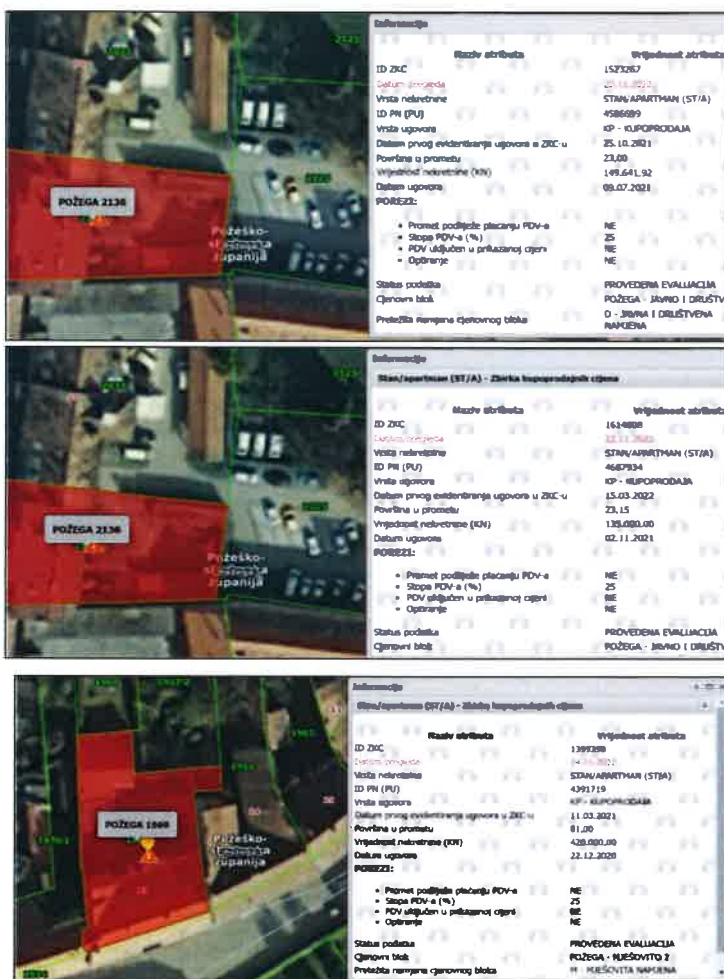
Stan u gradu Požega. Stan je površine 23,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.07.2021. za iznos od 19.899 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Stan u gradu Požega. Stan je površine 23,15 m². Kupoprodaja je obavljena 02.11.2021. za iznos od 17.952 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Stan u gradu Požega. Stan je površine 81,00 m². Kupoprodaja je obavljena 22.12.2020. za iznos od 55.851 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

7.2. Izračun vrijednosti nekretnine - stan

| PODACI O NEKRETNINAMA | Nekretnina | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
|--------------------------------|--|---------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | Grad | Požega | Požega | Požega | Požega |
| | Lokacija | u naselju | u naselju | u naselju | u naselju |
| | Nekretnina | stan | stan | stan | stan |
| | Izvor podataka | Nalog | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| | Vrsta podatka | - | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| | Datum transakcije/objave | 4Q2022 | 3Q2021 | 4Q2021 | 4Q2020 |
| | Površina (m2) | 101,47 | 23,00 | 23,15 | 81,00 |
| | Cijena (€) | - | 19.899 | 17.952 | 55.851 |
| Cijena po m2 | - | 865,2 | 775,5 | 689,5 | |
| KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE | Protok vremena | 4Q2022 | 3Q2021 | 4Q2021 | 4Q2020 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 140,80 | 122,62 | 124,37 | 124,37 |
| | Vremensko uskladenje | - | 14,8% | 13,2% | 13,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 993,22 | 877,83 | 780,53 |
| | Lokacija-kategorija | dobra | slična | slična | slična |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Opće stanje prostora | jako loše | dobro | dobro | dobro |
| | korekcija | - | -10% | -10% | -10% |
| | Veličina | 101,47 | 23,00 | 23,15 | 81,00 |
| | korekcija | - | -15% | -15% | -5% |
| | Namjena | stan | stan | stan | stan |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Stanje zgrade | dobro | dobro | dobro | dobro |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% | |
| Pozicija | prizemlje | kat | kat | kat | |
| korekcija | - | -10% | -10% | -10% | |
| Starost | 1920 | 1963 | 1963 | 1900 | |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% | |
| Ukupno korekcija | - | -35% | -35% | -25% | |
| Korigirana vrijednost po m2 | 600,53 | 645,6 | 570,6 | 585,4 | |
| STATISTIČKA OBRADA | Ukupno korigirana cijena | 600,5 | 645,6 | 570,6 | 585,4 |
| | Odstupanje od prosjeka | | 45,1 | -29,9 | -15,1 |
| | Kvadrat odstupanja | 3.156,1 | 2.030,9 | 896,4 | 228,8 |
| | Standardna devijacija - σ | | 32,4 | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | | 64,9 | | |
| | Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%) | | 8% prihvatljivo | -5% prihvatljivo | -3% prihvatljivo |
| | Odstupanje od 2σ (\pm) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

ZAKLJUČAK

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Površina stana | 101,47 m ² |
| Vrijednost po m ² | 600,53 €/m ² |
| Tržišna vrijednost | 60.935,46 € |

7.4. Usporedne nekretnine - poslovni prostor

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u gradu Požege. Poslovni prostor je površine 65,25 m². Kupoprodaja je obavljena 29.12.2021. za iznos od 56.899 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Poslovni prostor u gradu Požege. Poslovni prostor je površine 195,40 m². Kupoprodaja je obavljena 29.01.2020. za iznos od 187.831 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Poslovni prostor u gradu Požege. Poslovni prostor je površine 57,24 m². Kupoprodaja je obavljena 29.07.2020. za iznos od 49.952 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

7.2. Izračun vrijednosti nekretnine - poslovni prostor 1

| PODACI O NEKRETNINAMA | Nekretnina | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Grad | Požega | Požega | Požega | Požega |
| | Lokacija | u naselju | u naselju | u naselju | u naselju |
| | Nekretnina | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor |
| | Izvor podataka | Nalog | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| | Vrsta podatka | - | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| | Datum transakcije/objave | 4Q2022 | 4Q2021 | 1Q2020 | 3Q2020 |
| | Površina (m2) | 258,53 | 65,25 | 195,40 | 57,24 |
| | Cijena (€) | - | 56.899 | 187.831 | 49.952 |
| Cijena po m2 | - | 872,0 | 961,3 | 872,7 | |
| KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE | Protok vremena | 4Q2022 | 4Q2021 | 1Q2020 | 3Q2020 |
| | DZS indeksi cijena nekretn. | 140,80 | 124,37 | 109,31 | 113,34 |
| | Vremensko usklađenje | - | 13,2% | 28,8% | 24,2% |
| | Korigirana vrijednost po m2 | - | 987,12 | 1.238,11 | 1.083,86 |
| | Lokacija-kategorija | dobra | slična | slična | slična |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Opće stanje prostora | vrlo dobro | vrlo dobro | vrlo dobro | vrlo dobro |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Veličina | 258,53 | 65,25 | 195,40 | 57,24 |
| | korekcija | - | -10% | 0% | -15% |
| | Namjena | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor |
| | korekcija | - | 0% | 0% | 0% |
| | Stanje zgrade | dobro | dobro | dobro | dobro |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% | |
| Pozicija | prizemlje | prizemlje | prizemlje | prizemlje | |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% | |
| Starost | 1930 | 1900 | 1900 | 1900 | |
| korekcija | - | 0% | 0% | 0% | |
| Ukupno korekcija | - | -10% | 0% | -15% | |
| Korigirana vrijednost po m2 | 1.015,93 | 888,4 | 1.238,1 | 921,3 | |
| STATISTIČKA OBRADA | Ukupno korigirana cijena | 1.015,9 | 888,4 | 1.238,1 | 921,3 |
| | Odstupanje od prosjeka | | -127,5 | 222,2 | -94,6 |
| | Kvadrat odstupanja | 74.582,4 | 16.262,6 | 49.361,4 | 8.958,5 |
| | Standardna devijacija - σ | | 157,7 | | |
| | Dvosturuka devijacija - 2σ | | 315,3 | | |
| | Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%) | | -13% | 22% | -9% |
| | Odstupanje od 2σ (\pm) | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

ZAKLJUČAK

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Površina posl. prostora 1 | 258,53 m2 |
| Vrijednost po m2 | 1.015,93 €/m2 |
| Tržišna vrijednost | 262.649,41 € |

7.2. Izračun vrijednosti nekretnine - poslovni prostor 2

| PODACI O NEKRETNINAMA | | Procjenjivana | Usporedna 1 | Usporedna 2 | Usporedna 3 |
|--|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nekretnina | | Požega | Požega | Požega | Požega |
| Grad | | Požega | Požega | Požega | Požega |
| Lokacija | | u naselju | u naselju | u naselju | u naselju |
| Nekretnina | | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor |
| Izvor podataka | | Nalog | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| Vrsta podatka | | - | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| Datum transakcije/objave | | 4Q2022 | 4Q2021 | 1Q2020 | 3Q2020 |
| Površina (m2) | | 69,55 | 65,25 | 195,40 | 57,24 |
| Cijena (€) | | - | 56.899 | 187.831 | 49.952 |
| Cijena po m2 | | - | 872,0 | 961,3 | 872,7 |
| Protok vremena | | 4Q2022 | 4Q2021 | 1Q2020 | 3Q2020 |
| DZS indeksi cijena nekretn. | | 140,80 | 124,37 | 109,31 | 113,34 |
| Vremensko usklađenje | | - | 13,2% | 28,8% | 24,2% |
| Korigirana vrijednost po m2 | | - | 987,12 | 1.238,11 | 1.083,86 |
| Lokacija-kategorija | | dobra | slična | slična | slična |
| korekcija | | - | 0% | 0% | 0% |
| Opće stanje prostora | | vrlo dobro | vrlo dobro | vrlo dobro | vrlo dobro |
| korekcija | | - | 0% | 0% | 0% |
| Veličina | | 69,55 | 65,25 | 195,40 | 57,24 |
| korekcija | | - | 0% | 10% | -5% |
| Namjena | | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor | poslovni prostor |
| korekcija | | - | 0% | 0% | 0% |
| Stanje zgrade | | dobro | dobro | dobro | dobro |
| korekcija | | - | 0% | 0% | 0% |
| Pozicija | | prizemlje | prizemlje | prizemlje | prizemlje |
| korekcija | | - | 0% | 0% | 0% |
| Starost | | 1930 | 1900 | 1900 | 1900 |
| korekcija | | - | 0% | 0% | 0% |
| Ukupno korekcija | | - | 0% | 10% | -5% |
| Korigirana vrijednost po m2 | | 1.126,24 | 987,1 | 1.361,9 | 1.029,7 |
| Ukupno korigirana cijena | | 1.126,2 | 987,1 | 1.361,9 | 1.029,7 |
| Odstupanje od prosjeka | | | -139,1 | 235,7 | -96,6 |
| Kvadrat odstupanja | | 84.224,1 | 19.353,2 | 55.545,9 | 9.325,0 |
| Standardna devijacija - σ | | | | 167,6 | |
| Dvosturuka devijacija - 2σ | | | | 335,1 | |
| Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%) | | | -12% | 21% | -9% |
| | | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Odstupanje od 2σ (\pm) | | | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |

ZAKLJUČAK

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Površina posl. prostora 2 | 69,55 m2 |
| Vrijednost po m2 | 1.126,24 €/m2 |
| Tržišna vrijednost | 78.329,79 € |

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

| zk 1729, k.č. 2110, k.o. Požega | | | | |
|--|---------------------------|---------------------|-----|---------------------|
| R.Br. | Opis | Cijena (Eur) | | Cijena (Kn) |
| 1. | Poslovni prostor 1 | 262.649,41 | ili | 1.975.123,53 |
| 2. | Poslovni prostor 2 | 78.329,79 | ili | 589.040,01 |
| 3. | Stan | 60.935,46 | ili | 458.234,69 |
| UKUPNO | | 401.914,66 | | 3.022.398,23 |

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

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

Nekretnina: **Stambeno-poslovna zgrada**
Lokacija: **Matice Hrvatske 9, 34 000 Požega**
zk.ul. 1729, k.č. 2110, k.o. Požega
Naručitelj: **Grad Požega, Trg Svetog Trojstva 1, 34 000 Požega, OIB 95699596710**
Mišljenja smo da je na dan **22.11.2022.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

401.914,66 EUR ili 3.022.398,23 KN Srednji tečaj HNB 7,52

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



DIREKTOR

INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.

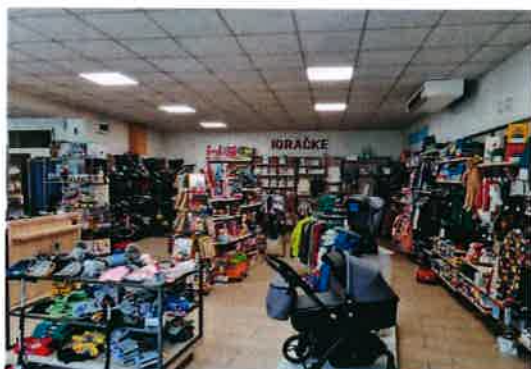


U Sl. Brodu, studeni 2022 . godine

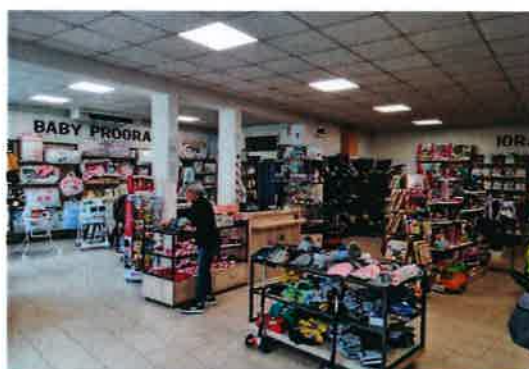
G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



POSLOVNI PROSTOR 1





POSLOVNI PROSTOR 2



STAN





PRILOG 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 21.11.2022. 15:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 1729

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1958/2012
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2110 | KUCA I DVORIŠTE | | | 476 | |
| | | UKUPNO: | | | 476 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 1.1 | Zaprimljeno 17.05.2012.g. pod brojem Z-1958/2012 ZABILJEŽBA, temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-90/11), da je za građevinu na k.č.br. 2110 priloženo uvjerenje Područnog ureda za katastar Požega od 07. 05. 2012. god. i potvrda Upravnog odjela za gospodarstvo i graditeljstvo u Požegi od 17. 05. 2012. god. da se za građevinu ne izdaje uporabna dozvola. | ZABILJEŽBA |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 BUDIMIR TOMISLAV SIN ANTE, OIB: 29479548321, POŽEGA | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|----------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Primlj: 30. lipnja 2006.g. br. Z-3833/06. Temeljem solenniziranog Ugovora o namjenskom kreditu od 29. lipnja 2006.g. br. OU-262/06. i punomoći od 27. ožujka 2006.g. uknjižuje se ovršna hipoteka na nekretnine u A za dužni iznos od 160.000,00 EUR (slovima:stošezdesettisuća EUR), u kunsnoj protuvrijednosti, uz kamate, naknade i troškove iz ugovora, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D, ZAGREB, PAROMLINSKA 2 | 160.000,00 EUR | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 371000/2022

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1729



Kontrolni broj: 139590226e2c5c6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na mrežnoj adresi: <http://osa.uredjensazemlja.hr/public/pre-zen/> Dokument uložakom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument dečiziran prikazanom izvorniku u digitalnom obliku. Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

Stanje na dan: 21.11.2022

OSS evidencijski broj: 1370017/2022

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POŽEGA (Mbr. 327760)

Posjedovni list: 8643

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | BUDIMIR TOMISLAV ANTIN, ZDENKE MARKOVIĆ 4, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK) | 29479548321 |

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.I. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 2110 | GRADSKO PODRUČJE | 476 | 30 | KD | |
| | | | KUĆA I DV. | 476 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 476 | | | |

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



Kontrolni broj: 139590506fa9a54

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom ispisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://iss.katastar.gov.hr/podaci/pocetak/Dokumenti/slovesni_kontrolni_broj. U oba slučaja staviti će prikazati izvoznik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument izdvojen prikazivan izvoru u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka a imenika crkne uprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
POŽEGA

K.o. POŽBGA
k.č.br.: 2110

Stanje na dan: 21.11.2022.
OSS evidencijski broj: 1370017/2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvodno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (*»Narodne novine«*, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (*»Narodne novine«*, br. 92/21 i 93/21), upisovna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 13959049e53164f

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (*»Narodne novine«*, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (*»Narodne novine«*, br. 92/21 i 93/21), upisovna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

KLASA: 935-08/12-02/00283
URBROJ: 541-17-1/4-12-3
POŽEGA, 07.05.2012.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA povodom zahtjeva BUDIMIR ANTE iz POŽEGA, Z. MARKOVIĆ 4. na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

UVJERENJE

Da su građevine evidentirane u katastarskom operatu katastarske općine POŽEGA na katastarskoj čestici broj 2110, prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentiranih građevina izračunata je iz podataka katastarskog plana i za građevinu označenu slovom A iznosi 298 m², a za građevinu označenu slovom B iznosi 110 m².

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1.4.55.56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10) u iznosu od 105.00 kn naplaćena je podnosiocu zahtjeva i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09) u iznosu od 35,00 kn naplaćeni u gotovu.
Priloga: 2



Pročelnik
Josip Mikšik dipl. ing. geod.
Ante Jovan



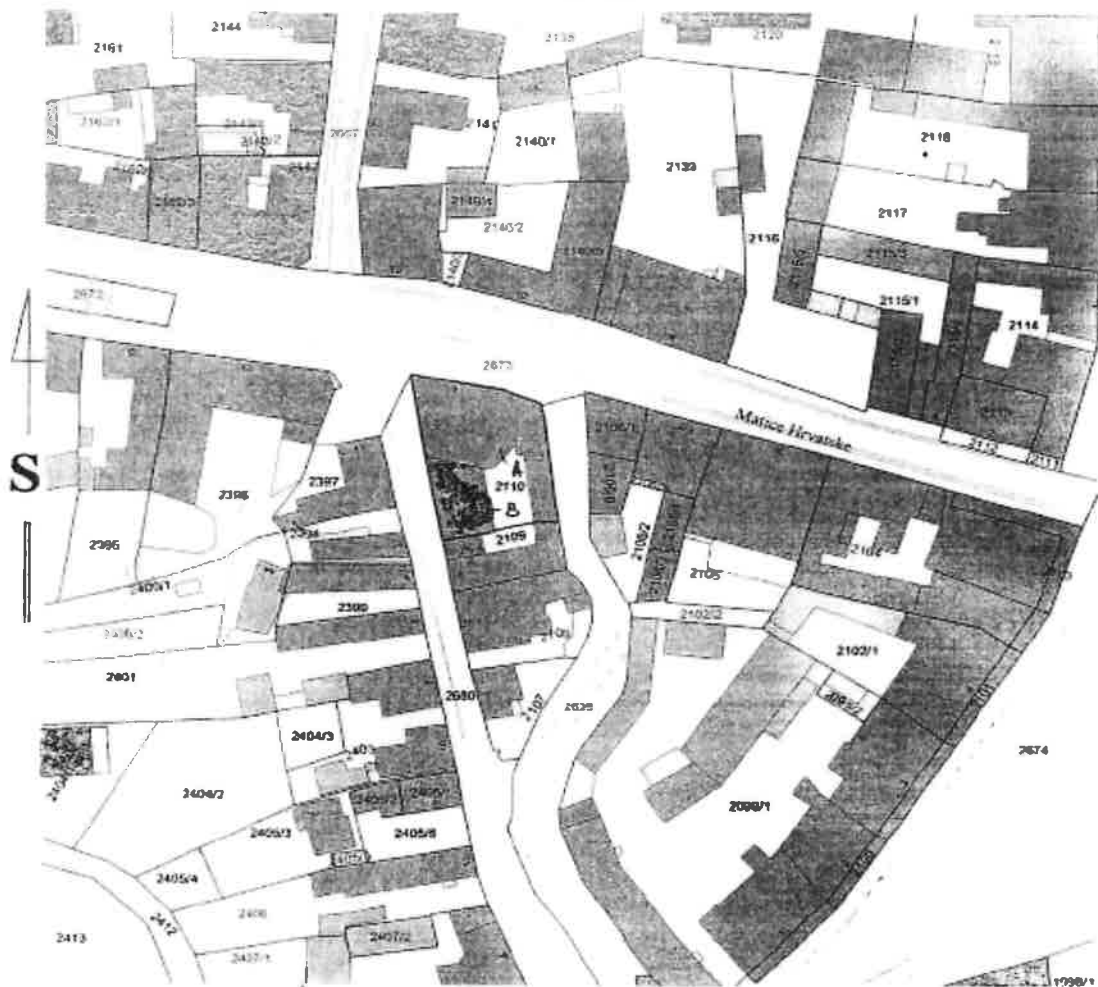
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Požega

Požega, 07.05. 2012. god

Katastarska općina: Požega
Broj lista katastarskog plana: 33
Katastarska čestica: 210

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1 : 40000



Izradio:

[Handwritten signature]

Odgovorna osoba :

[Handwritten signature]

KLASA: 361-03/12-01/243
URBROJ: 2177/1-06-06/11-12-2
Požega, 17. svibnja 2012.

Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije, na temelju čl. 268.2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12) i čl. 160. st.2. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09), povodom zahtjeva Tomislava Budimira iz Požege, Zdenke Marković 4, za izdavanje potvrde **i z d a j e**

P O T V R D U

I Za građevine evidentirane u katastarskom operatu na k.č.br. 2110 k.o. Požega, u Požegi, M. Hrvatske 9 u Uvjerenju Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Požega, izdanog pod KLASA: 935-08/12-02/00283, URBROJ: 541-17-1/4-12-3 od 07.05.2012. **ne izdaje se akt za uporabu.**

Za citirane građevine je izdano Uvjerenje Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Požega, pod KLASA: 935-08/12-02/00283, URBROJ: 541-17-1/4-12-3 od 07.05.2012. u kojem se potvrđuje da su citirane građevine evidentirane na k.č.br. 2110 k.o. Požega, prije 15. veljače 1968. godine.

II Ova potvrda izdaje se u svrhu evidentiranja građevine u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi, temeljem čl. 268. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), kojim je propisano da se izdaje potvrda nadležnog tijela, ukoliko se ne izdaje akt za uporabu.

III Upravna pristojba po Tbr. 1. i Tbr. 4. u iznosu od 40,00 kn Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("NN", broj 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11) uplaćena je u državnim biljezima i propisno poništena na podnesku.

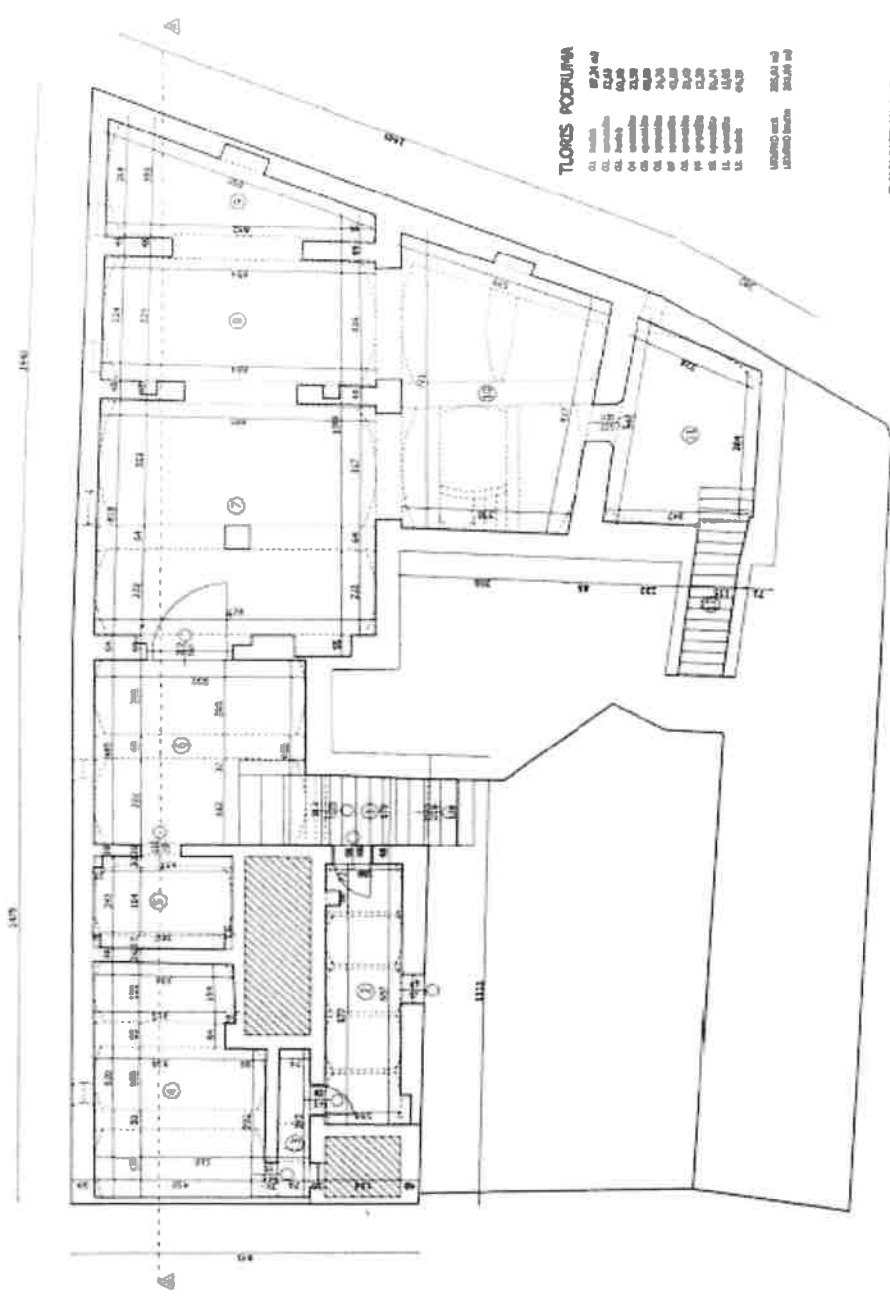
Obradila: Ljerka Škritek, ing. građ.

DOSTAVITI:

1. TOMISLAV BUDIMIR
Požega, Z. Marković 4
2. Evidencija
3. Pismohrana

PO OVLASTENJU PROČELNICE:
Viša referentica za graditeljstvo:





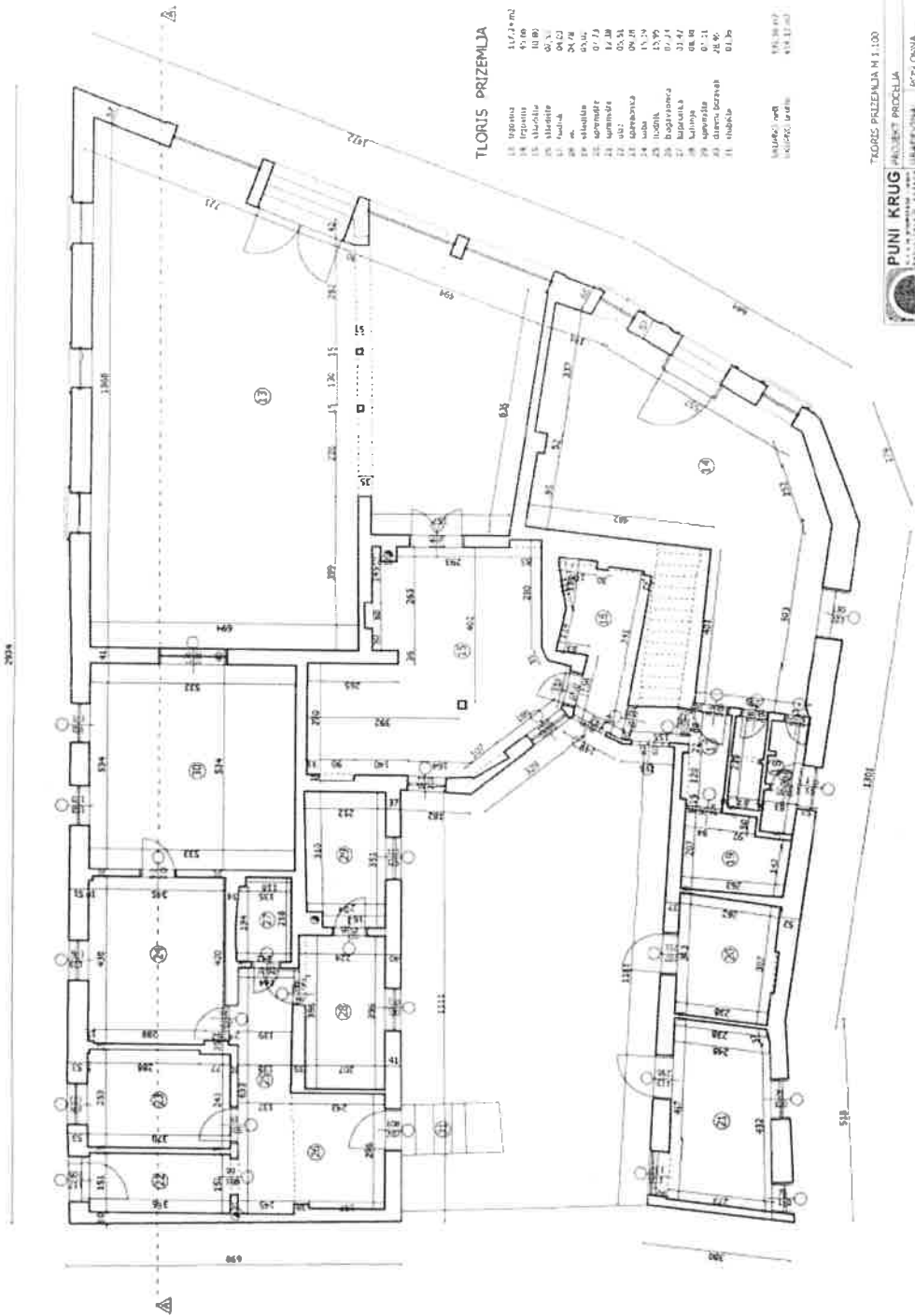
TLOVOS PODRUM

| | | | |
|-------------|----------------------|--------------|----------------------|
| 01. betón | 27,24 m ³ | 07. strop | 28,01 m ² |
| 02. železo | 6,26 t | 08. podlahy | 28,01 m ² |
| 03. omietka | 23,25 m ³ | 09. podlahy | 28,01 m ² |
| 04. omietka | 23,25 m ³ | 10. podlahy | 28,01 m ² |
| 05. omietka | 23,25 m ³ | 11. podlahy | 28,01 m ² |
| 06. omietka | 23,25 m ³ | 12. podlahy | 28,01 m ² |
| 07. omietka | 23,25 m ³ | 13. podlahy | 28,01 m ² |
| 08. omietka | 23,25 m ³ | 14. podlahy | 28,01 m ² |
| 09. omietka | 23,25 m ³ | 15. podlahy | 28,01 m ² |
| 10. omietka | 23,25 m ³ | 16. podlahy | 28,01 m ² |
| 11. omietka | 23,25 m ³ | 17. podlahy | 28,01 m ² |
| 12. omietka | 23,25 m ³ | 18. podlahy | 28,01 m ² |
| 13. omietka | 23,25 m ³ | 19. podlahy | 28,01 m ² |
| 14. omietka | 23,25 m ³ | 20. podlahy | 28,01 m ² |
| 15. omietka | 23,25 m ³ | 21. podlahy | 28,01 m ² |
| 16. omietka | 23,25 m ³ | 22. podlahy | 28,01 m ² |
| 17. omietka | 23,25 m ³ | 23. podlahy | 28,01 m ² |
| 18. omietka | 23,25 m ³ | 24. podlahy | 28,01 m ² |
| 19. omietka | 23,25 m ³ | 25. podlahy | 28,01 m ² |
| 20. omietka | 23,25 m ³ | 26. podlahy | 28,01 m ² |
| 21. omietka | 23,25 m ³ | 27. podlahy | 28,01 m ² |
| 22. omietka | 23,25 m ³ | 28. podlahy | 28,01 m ² |
| 23. omietka | 23,25 m ³ | 29. podlahy | 28,01 m ² |
| 24. omietka | 23,25 m ³ | 30. podlahy | 28,01 m ² |
| 25. omietka | 23,25 m ³ | 31. podlahy | 28,01 m ² |
| 26. omietka | 23,25 m ³ | 32. podlahy | 28,01 m ² |
| 27. omietka | 23,25 m ³ | 33. podlahy | 28,01 m ² |
| 28. omietka | 23,25 m ³ | 34. podlahy | 28,01 m ² |
| 29. omietka | 23,25 m ³ | 35. podlahy | 28,01 m ² |
| 30. omietka | 23,25 m ³ | 36. podlahy | 28,01 m ² |
| 31. omietka | 23,25 m ³ | 37. podlahy | 28,01 m ² |
| 32. omietka | 23,25 m ³ | 38. podlahy | 28,01 m ² |
| 33. omietka | 23,25 m ³ | 39. podlahy | 28,01 m ² |
| 34. omietka | 23,25 m ³ | 40. podlahy | 28,01 m ² |
| 35. omietka | 23,25 m ³ | 41. podlahy | 28,01 m ² |
| 36. omietka | 23,25 m ³ | 42. podlahy | 28,01 m ² |
| 37. omietka | 23,25 m ³ | 43. podlahy | 28,01 m ² |
| 38. omietka | 23,25 m ³ | 44. podlahy | 28,01 m ² |
| 39. omietka | 23,25 m ³ | 45. podlahy | 28,01 m ² |
| 40. omietka | 23,25 m ³ | 46. podlahy | 28,01 m ² |
| 41. omietka | 23,25 m ³ | 47. podlahy | 28,01 m ² |
| 42. omietka | 23,25 m ³ | 48. podlahy | 28,01 m ² |
| 43. omietka | 23,25 m ³ | 49. podlahy | 28,01 m ² |
| 44. omietka | 23,25 m ³ | 50. podlahy | 28,01 m ² |
| 45. omietka | 23,25 m ³ | 51. podlahy | 28,01 m ² |
| 46. omietka | 23,25 m ³ | 52. podlahy | 28,01 m ² |
| 47. omietka | 23,25 m ³ | 53. podlahy | 28,01 m ² |
| 48. omietka | 23,25 m ³ | 54. podlahy | 28,01 m ² |
| 49. omietka | 23,25 m ³ | 55. podlahy | 28,01 m ² |
| 50. omietka | 23,25 m ³ | 56. podlahy | 28,01 m ² |
| 51. omietka | 23,25 m ³ | 57. podlahy | 28,01 m ² |
| 52. omietka | 23,25 m ³ | 58. podlahy | 28,01 m ² |
| 53. omietka | 23,25 m ³ | 59. podlahy | 28,01 m ² |
| 54. omietka | 23,25 m ³ | 60. podlahy | 28,01 m ² |
| 55. omietka | 23,25 m ³ | 61. podlahy | 28,01 m ² |
| 56. omietka | 23,25 m ³ | 62. podlahy | 28,01 m ² |
| 57. omietka | 23,25 m ³ | 63. podlahy | 28,01 m ² |
| 58. omietka | 23,25 m ³ | 64. podlahy | 28,01 m ² |
| 59. omietka | 23,25 m ³ | 65. podlahy | 28,01 m ² |
| 60. omietka | 23,25 m ³ | 66. podlahy | 28,01 m ² |
| 61. omietka | 23,25 m ³ | 67. podlahy | 28,01 m ² |
| 62. omietka | 23,25 m ³ | 68. podlahy | 28,01 m ² |
| 63. omietka | 23,25 m ³ | 69. podlahy | 28,01 m ² |
| 64. omietka | 23,25 m ³ | 70. podlahy | 28,01 m ² |
| 65. omietka | 23,25 m ³ | 71. podlahy | 28,01 m ² |
| 66. omietka | 23,25 m ³ | 72. podlahy | 28,01 m ² |
| 67. omietka | 23,25 m ³ | 73. podlahy | 28,01 m ² |
| 68. omietka | 23,25 m ³ | 74. podlahy | 28,01 m ² |
| 69. omietka | 23,25 m ³ | 75. podlahy | 28,01 m ² |
| 70. omietka | 23,25 m ³ | 76. podlahy | 28,01 m ² |
| 71. omietka | 23,25 m ³ | 77. podlahy | 28,01 m ² |
| 72. omietka | 23,25 m ³ | 78. podlahy | 28,01 m ² |
| 73. omietka | 23,25 m ³ | 79. podlahy | 28,01 m ² |
| 74. omietka | 23,25 m ³ | 80. podlahy | 28,01 m ² |
| 75. omietka | 23,25 m ³ | 81. podlahy | 28,01 m ² |
| 76. omietka | 23,25 m ³ | 82. podlahy | 28,01 m ² |
| 77. omietka | 23,25 m ³ | 83. podlahy | 28,01 m ² |
| 78. omietka | 23,25 m ³ | 84. podlahy | 28,01 m ² |
| 79. omietka | 23,25 m ³ | 85. podlahy | 28,01 m ² |
| 80. omietka | 23,25 m ³ | 86. podlahy | 28,01 m ² |
| 81. omietka | 23,25 m ³ | 87. podlahy | 28,01 m ² |
| 82. omietka | 23,25 m ³ | 88. podlahy | 28,01 m ² |
| 83. omietka | 23,25 m ³ | 89. podlahy | 28,01 m ² |
| 84. omietka | 23,25 m ³ | 90. podlahy | 28,01 m ² |
| 85. omietka | 23,25 m ³ | 91. podlahy | 28,01 m ² |
| 86. omietka | 23,25 m ³ | 92. podlahy | 28,01 m ² |
| 87. omietka | 23,25 m ³ | 93. podlahy | 28,01 m ² |
| 88. omietka | 23,25 m ³ | 94. podlahy | 28,01 m ² |
| 89. omietka | 23,25 m ³ | 95. podlahy | 28,01 m ² |
| 90. omietka | 23,25 m ³ | 96. podlahy | 28,01 m ² |
| 91. omietka | 23,25 m ³ | 97. podlahy | 28,01 m ² |
| 92. omietka | 23,25 m ³ | 98. podlahy | 28,01 m ² |
| 93. omietka | 23,25 m ³ | 99. podlahy | 28,01 m ² |
| 94. omietka | 23,25 m ³ | 100. podlahy | 28,01 m ² |

PUNI KRUG
 PUNIKRUG.COM
 PUNIKRUG@GMAIL.COM
 PUNIKRUG@YANDEX.RU
 PUNIKRUG@OUTLOOK.COM
 PUNIKRUG@HOTMAIL.COM
 PUNIKRUG@ICLOUD.COM
 PUNIKRUG@GMAIL.COM

PROJEKT
 INVESTICION: BUDOVANIE TROJETAJNOJ KUCHNI
 BK, TD, EN: 14.08.2014
 K.S. RL: 2.01.14.01
 P.O.: PUNIKRUG
 PRUITZKAPIT: PUNIKRUG
 *ZNAKA PRISPEC: 11A
 09/14

PROJEKT
 TLOVOS PODRUM 1:100
 1.01.14



TLORES PRIZEMLJA

| Šifra | Opis | 1:7,8 m ² |
|-------|----------|----------------------|
| 10 | Isprazna | 10,00 |
| 11 | Isprazna | 10,00 |
| 12 | Isprazna | 10,00 |
| 13 | Isprazna | 10,00 |
| 14 | Isprazna | 10,00 |
| 15 | Isprazna | 10,00 |
| 16 | Isprazna | 10,00 |
| 17 | Isprazna | 10,00 |
| 18 | Isprazna | 10,00 |
| 19 | Isprazna | 10,00 |
| 20 | Isprazna | 10,00 |
| 21 | Isprazna | 10,00 |
| 22 | Isprazna | 10,00 |
| 23 | Isprazna | 10,00 |
| 24 | Isprazna | 10,00 |
| 25 | Isprazna | 10,00 |
| 26 | Isprazna | 10,00 |
| 27 | Isprazna | 10,00 |
| 28 | Isprazna | 10,00 |
| 29 | Isprazna | 10,00 |
| 30 | Isprazna | 10,00 |
| 31 | Isprazna | 10,00 |
| 32 | Isprazna | 10,00 |
| 33 | Isprazna | 10,00 |
| 34 | Isprazna | 10,00 |
| 35 | Isprazna | 10,00 |
| 36 | Isprazna | 10,00 |
| 37 | Isprazna | 10,00 |
| 38 | Isprazna | 10,00 |
| 39 | Isprazna | 10,00 |
| 40 | Isprazna | 10,00 |
| 41 | Isprazna | 10,00 |
| 42 | Isprazna | 10,00 |
| 43 | Isprazna | 10,00 |
| 44 | Isprazna | 10,00 |
| 45 | Isprazna | 10,00 |
| 46 | Isprazna | 10,00 |
| 47 | Isprazna | 10,00 |
| 48 | Isprazna | 10,00 |
| 49 | Isprazna | 10,00 |
| 50 | Isprazna | 10,00 |
| 51 | Isprazna | 10,00 |
| 52 | Isprazna | 10,00 |
| 53 | Isprazna | 10,00 |
| 54 | Isprazna | 10,00 |
| 55 | Isprazna | 10,00 |
| 56 | Isprazna | 10,00 |
| 57 | Isprazna | 10,00 |
| 58 | Isprazna | 10,00 |
| 59 | Isprazna | 10,00 |
| 60 | Isprazna | 10,00 |
| 61 | Isprazna | 10,00 |
| 62 | Isprazna | 10,00 |
| 63 | Isprazna | 10,00 |
| 64 | Isprazna | 10,00 |
| 65 | Isprazna | 10,00 |
| 66 | Isprazna | 10,00 |
| 67 | Isprazna | 10,00 |
| 68 | Isprazna | 10,00 |
| 69 | Isprazna | 10,00 |
| 70 | Isprazna | 10,00 |
| 71 | Isprazna | 10,00 |
| 72 | Isprazna | 10,00 |
| 73 | Isprazna | 10,00 |
| 74 | Isprazna | 10,00 |
| 75 | Isprazna | 10,00 |
| 76 | Isprazna | 10,00 |
| 77 | Isprazna | 10,00 |
| 78 | Isprazna | 10,00 |
| 79 | Isprazna | 10,00 |
| 80 | Isprazna | 10,00 |
| 81 | Isprazna | 10,00 |
| 82 | Isprazna | 10,00 |
| 83 | Isprazna | 10,00 |
| 84 | Isprazna | 10,00 |
| 85 | Isprazna | 10,00 |
| 86 | Isprazna | 10,00 |
| 87 | Isprazna | 10,00 |
| 88 | Isprazna | 10,00 |
| 89 | Isprazna | 10,00 |
| 90 | Isprazna | 10,00 |
| 91 | Isprazna | 10,00 |
| 92 | Isprazna | 10,00 |
| 93 | Isprazna | 10,00 |
| 94 | Isprazna | 10,00 |
| 95 | Isprazna | 10,00 |
| 96 | Isprazna | 10,00 |
| 97 | Isprazna | 10,00 |
| 98 | Isprazna | 10,00 |
| 99 | Isprazna | 10,00 |
| 100 | Isprazna | 10,00 |

MURSKI: 1000
 KURSKI: 6000

PUNI KRUG
 INŽENJERSKI BUREAU
 ZA GRAĐEVINARSTVO I
 PROMET NEKRETNIM PRAVIMA
 BEOGRAD, BEOGRADSKA
 ULICA 110, 11000

PROJEKTOVANJE: POLOŽAJ
 INŽENJER: **MARJETA PANČIĆ**
 IZV. TEH. DN: **MARJETA PANČIĆ**
 S. C. BIL: **11111111111111111111**
 V.O.D.: **POSREDOVANJE**
 PREUZIMATEL: **MARJETA PANČIĆ, D.O.O.**
 IVANO PERIĆIĆ, D.O.O.
 BEOGRAD, APRIL 2009

