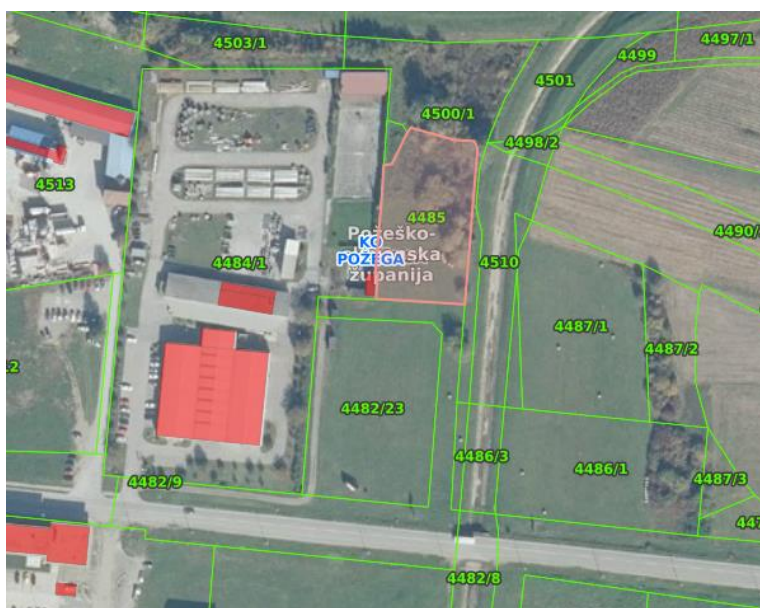


PETAR MATIJEVIĆ, ing.arh. et spec.admin.publ. – stalni sudski vještak i procjenitelj
34330 VELIKA, Školska ulica 1, tel. +385 034 233 713; e-mail: petar.matijevic5@gmail.com

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

Broj: N-005/23
Velika, 04. svibnja 2023.

PROCJEMBENI ELABORAT



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

Lokacija: k.č.br. 4485, z.k.ul.br. 5390 k.o. Požega, Industrijska ulica, Požega

Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

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

SADRŽAJ:

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

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V. Krtalić-2007.)
- Procjena sadašnje građevinske vrijednosti objekata (prof. Stracenski - GRAĐEVINAR, 1984.)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Ž.Uhlir; B. Majčica-2016.)
- Generalni urbanistički plan grada Požege („Sl. novine grada Požege“ br. 8/06, 8/07, 12/19 i 2/22)
- Urbanistički plan uređenja Zone gospodarske namjene –Sjever („Sl.novine grada Požege“ br. 22/07 i 05/15)
- Međunarodni standard procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards)
- Indeksi cijena stambenih objekata (objava: Državni zavod za statistiku)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

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

2.1. ZADATAK

Temeljem narudžbenice br. 6/2023 izdane 26.04.2023. godine po Gradu Požegi, Trg sv. Trojstva 1, Požega, zatražena je izrada Procjembenog elaborata nekretnine u Požegi – građevinsko zemljište u Industrijskoj ulici u Požegi; k.č.br. 4485 k.o. Požega, te sam potom izvršio uvid u priležecu dokumentaciju, ali i obavio očevid na licu mjesta u Požegi, a sve radi prikupljanja podataka i utvrđivanja činjenica potrebitih za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Naime, stanje u Zemljišnoj knjizi vidljivo i na dan 30.04.2023. godine je slijedeće:

Posjedovnica – A:

R.br:	k.č.br.	k.o:	z.k.ul.br:	Oznaka:	Površina (m2):
182.	4485	Požega	5390	Industrijska - livada	2.867

Vlastovnica – B:

1. GRAD POŽEGA 1/1

Dan vrednovanja: 04. 05. 2023. godine

Dan kakvoće: 04. 05. 2023. godine

Predmet ovog nalaza nije imovinsko-pravna provjera, provjera sa upravno-pravnog naslova, a niti provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Tržišna vrijednost utvrđena u ovom nalazu vrijedi na promatrani rok od 6 mjeseci i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su poslovni, ekonomski, politički i drugi – trenutačno neprocjenjivi parametri.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumjeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju, kao i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Nalaz je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama navedenima u istome, a izrađen u skladu sa svim pozitivnim zakonskim propisima, koji reguliraju

ovu problematiku, odnosno na osnovu naprijed navedenih zakona i podzakonskih propisa, preporučene literature, kao i priznatih dokumenata i usvojenih pravila struke.

Za potrebe ovog nalaza nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina, odnosno prijenos vlasništva, ali isto tako sukladno odredbi čl. 53. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina posljedični dobitci radi povećanja mogućnosti gospodarskog korištenja predmetne nekretnine nisu uzeti u obzir.

2.2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provedena je na temelju uvida u prilježću dokumentaciju i pregleda kod izvršenog očevida, a uvidom u GUP Požege, te UPU zone Gospodarske namjene Sjever, kao i aplikaciju ISPU i eNekretnine, utvrđeno da cijela k.č.br. 4485 k.o. Požega u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište.

Zemljište je ravno i nalazi se u širem središtu grada Požege, na prostoru omeđenom rijekom Orljavom na sjevernoj strani, te Industrijskom ulicom na južnoj strani. Zemljište je obraslo visokom travom, a manjim dijelom u šikaru i ima direktan pristup na javno-prometnu površinu, a preko nje izlaz na Industrijsku ulicu.

Smatram potrebitim napomenuti da se temeljem važeće prostorno-planske dokumentacije (UPU-a zone Gospodarske namjene Sjever), cijela parcela zapravo se nalazi unutar područja gospodarske namjene-proizvodne (II).

Isto tako, za gradnju građevine proizvodne namjene na predmetnom zemljištu ishoda je još 2021. godine, građevinska dozvola, ali na osnovi tadašnjeg prava građenja investitora, te držim da bez provjere njene vjerodostojnosti, takva okolnost ne može značajnije utjecati na samu vrijednost predmetne nekretnine.

3. LOKACIJA

Predmetno zemljište se nalazi u širem središtu grada Požege u Industrijskoj zoni, a koje se nalazi u obuhvatu UPU-a zone Gospodarske namjene Sjever ("Službene novine grada Požege" br. 22/07 i 05/15). Zemljište ima direktan pristup na javno-prometnu površinu, a preko nje i pristup Industrijskoj ulici.

Uvidom u GUP grada Požege, odnosno UPU-a zone Gospodarske namjene Sjever), cijela parcela zapravo se nalazi unutar područja gospodarske namjene-proizvodne (II).

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

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



4. FOTODOKUMENTACIJA





5. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena aplikacije „eNekretnina“ postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, a za koje je većinom izvršena i evaluacija podataka, moguće je stoga za analizu odabrati nekretnine i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja je predmet procjene. Slijedom navedenoga, sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odabirem stoga poredbenu metodu za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI SUKLADNO ODABRANOJ METODI

6.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE (poredbena metoda):

Vezano na samu procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta, smatram potrebitim ustvrditi da sam i osobno izvršio pristup registru eNekretnine, jer sam po dobivenom Izvadku iz Zbirke kupoprodajnih cijena (za zemljišta), ID:38684, zaključio da isti obuhvaća podatke za ukupno 4 kupoprodaje zemljišta gospodarske namjene površina su od 1.168 m² – 5.391 m², a od kojih je jedna čak i starija od 4 godine.

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

RB	ID ZVC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Vrijednost nekretnine	Površina u pro	Površina zakuž	Etaža (kat)	Etažnost	Status podatki	Cjenovni blok
1	1668081	4682541	POŽEŠKO-S.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	4364/1	GRABEVINSKO ZE.	KP - KUPOPRODAJA	03.02.2022.	25.000,00 KN	3.322,39 EUR	2.054,00 M ²				PROVEDEN	POŽEGA - STAM.
2	1472622	4522565	POŽEŠKO-S.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	4274/15	GRABEVINSKO ZE.	KP - KUPOPRODAJA	15.04.2021.	18.011,00 KN	2.381,59 EUR	2.569,00 M ²				PROVEDEN	POŽEGA - GOSP.
3	1602056	4672179	POŽEŠKO-S.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	6660/3	GRABEVINSKO ZE.	KP - KUPOPRODAJA	02.04.2021.	20.060,00 KN	2.651,29 EUR	2.006,00 M ²				PROVEDEN	POŽEGA - GOSP.
4	1602055	4672179	POŽEŠKO-S.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	4482/22	GRABEVINSKO ZE.	KP - KUPOPRODAJA	02.04.2021.	20.060,00 KN	2.651,29 EUR	2.006,00 M ²				PROVEDEN	POŽEGA - GOSP.
5	1356465	4354362	POŽEŠKO-S.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	5502/1	GRABEVINSKO ZE.	KP - KUPOPRODAJA	06.08.2020.	29.878,47 KN	4.000,00 EUR	2.456,00 M ²				PROVEDEN	POŽEGA - STAM.
6	1185742	4146859	POŽEŠKO-S.	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	4485	GRABEVINSKO ZE.	KP - KUPOPRODAJA	25.09.2019.	22.936,00 KN	3.100,09 EUR	2.867,00 M ²				PROVEDEN	POŽEGA - GOSP.

Upravo stoga, nakon „gubog čišćenja“ uzeo sam u daljnju obradu samo 4 podatka o kupoprodaji građevinskog zemljišta, a od toga su tri iz dostavljenog izvotka iz Zbirke kupoprodajnih cijena i to kako slijedi:

PREDMET PROCJENE

k.č.br. 4485

k.o. Požega

Adresa: Ul. Industrijska, Požega
Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište
Površina zemljišta (m2): 2.867
Kategorija zemljišta: 1
Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,30
Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,80
Cjenovni blok: Požega-gospodarsko 3

POREDBENA NEKRETNINA 1.

k.č.br. 4260/11

k.o. Požega

Adresa: Ul. Industrijska, Požega
Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište
Površina zemljišta (m2): 5.391
Kategorija zemljišta: 1.
Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,30
Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,80
Cjenovni blok: Požega-gospodarsko 3

The screenshot shows a software interface with a table of attributes and a map. The table lists the following information:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1368457
Datum pregleda	2.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4221575
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.01.2021
Površina u prometu	5.391,00
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Datum ugovora	28.01.2020

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cjenovni blok: POŽEGA - GOSPODARSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka: I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

The map on the right shows an aerial view of a residential/industrial area with green outlines of plots and yellow numbered markers (1, 2) indicating specific locations.

POREDBENA NEKRETNINA 2.

k.č.br. 4260/3

k.o. Požega

Adresa: Ul. Industrijska, Požega
Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište
Površina zemljišta (m2): 3.693
Kategorija zemljišta: 1.
Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,50
Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,80
Cjenovni blok: Požega-gospodarsko 3

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1313065
Datum pregleda	2.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4320717
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.09.2020
Površina u prometu	3.693,00
Vrijednost nekretnine (KN)	416.000,00
Datum ugovora	29.11.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 DA NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POŽEGA - GOSPODARSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

POREDBENA NEKRETNINA 3.

k.č.br. 1727

k.o. Požega

Adresa: Ul. Dubrovačka, Požega
 Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište
 Površina zemljišta (m2): 28.383
 Kategorija zemljišta: 1.
 Koeficijent izgrađenosti (kig): 0,50
 Koeficijent iskorištenosti (kis): 1,80
 Cjenovni blok: Požega-gospodarsko 8

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200513
Datum pregleda	2.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4132773
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	28.383,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.699.547,51
Datum ugovora	11.07.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POŽEGA - GOSPODARSKO 8
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

POREDBENA NEKRETNINA 4.

k.č.br. 470/1

k.o. Požega

Adresa: Ul. Industrijska, Požega
 Vrsta nekretnine: GZ-građevinsko zemljište
 Površina zemljišta (m2): 7.680
 Kategorija zemljišta: 1.
 Cjenovni blok: Požega-zaštitne zelene površine 4

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1464912
Datum pregleda	2.5.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4513603
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.07.2021
Površina u prometu	7.680,00
Vrijednost nekretnine (KN)	385.108,00
Datum ugovora	23.04.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: POŽEGA - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka: Z3 - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - ZELENILO UZ VODOTOKE

Tijekom obrade podataka, ustanovljeno je da ipak PN4 osim svojom namjenom (zaštitno zelenilo) i jediničnom cijenom, značajno odstupa od ostale tri poredbene nekretnine, te ista stoga nije niti korištena za provedbu daljnje međuvremenske i interkvalitativne analize.

Obzirom da niti stručne službe Požeško-slavonske županije ne izdaju koeficijente za prilagodbu, upravo stoga se taj koeficijent uzima sa vrijednošću 1,0.

*Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina preuzete su s web stranice informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“ sa navedenim ID ZKC i ID PN oznakama (pristup: 02.05.2023.).

Godina		Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

OBILJEŽJA NEKRETNINE										
Poredba	Adresa Katastarska čestica Katastarska općina	Vrsta Kategorija Cjenovni blok	Namjena zemljišta	Udio vrijednosti (Či.9, Pr.4 Pravilnika)	K _{IG}	K _{IS}	Površina m ²	Cijena	Cijena (kn/m ²)	Datum sklapanja ugovora
PP	Industrijska ulica, Požega 4485	građevinsko 1	proizvodna	100,00%	0,30	1,80	2867,00			
	Požega	gospodarsko-3								
PN1	Industrijska ulica, Požega 4260/11	građevinsko 1	proizvodna	100,00%	0,30	1,80	5391,00	500.000,00 kn	92,75	28.1.2020.
	Požega	gospodarsko-3								
PN2	Industrijska ulica, Požega 4260/3	građevinsko 1	poslovna	100,00%	0,50	1,80	3693,00	416.000,00 kn	112,65	29.11.2019.
	Požega	gospodarsko-3								
PN3	Dubrovačka ulica, Požega 1727	građevinsko 1	poslovna	100,00%	0,50	1,80	28383,00	1.699.547,51 kn	59,88	11.7.2019.
	Požega	gospodarsko-8								
PN4	Industrijska ulica, Požega 470/1	građevinsko 1	zelenilo	100,00%			7680,00	385.108,00 kn	50,14	23.4.2021.
	Požega	zašt-zel.-Z3								
								prosjek	88,42	

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Kvartal godine sklapanja ugovora o kupoprodaji	Datum sklapanja ugovora	Cijena (kn/m ²)	Indeks cijena nekretnina na dan		Korelacijski faktor (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
					kupoprodaje (A)	vrednovanja (B)		
PN1	4260/11 Požega	Q1-2020	28.1.2020	92,75	109,31	146,19	1,34	124,04
PN2	4260/3 Požega	Q4-2019	29.11.2019	112,65	109,64		1,33	150,20
PN3	1727 Požega	Q3-2019	11.7.2019	59,88	103,98		1,41	84,19

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Utjecaj kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (Čl.9, Pr.4 Pravilnika)		Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Pr.11 Pravilnika)			Koefficient preračunavanja K1*K2	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
			Udio vrijednosti	Koefficient preračunavanja K1	K _{IS}	KP	Koefficient preračunavanja K2		
PP	4485 Požega	124,04	100,00%	1	1,80	1,36			
PN1	4260/11 Požega		100,00%	1	1,80	1,36	1,00	1,00	124,04
PN2	4260/3 Požega	150,20	100,00%	1	1,80	1,36	1,00	1,00	150,20
PN3	1727 Požega	84,19	100,00%	1	1,80	1,36	1,00	1,00	84,19

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE									
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Lokacija	Površina m ²	Oblik	Infrastruktura	Udio dodataka za interkvalitativno izjednačenje u izjednačenoj cijeni ulazi u proračun (Čl.19 Pravilnika)	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	
			Koefficient prilagodbe	Koefficient prilagodbe	Koefficient prilagodbe	Koefficient prilagodbe			
PP	4485 Požega	124,04	0,00%	2867,00	0,00%	0,00%	0,00%	124,04	
PN1	4260/11 Požega		0,00%	5391,00	0,00%	0,00%			
PN2	4260/3 Požega	150,20	0,00%	3693,00	0,00%	0,00%	0,00%	150,20	
PN3	1727 Požega	84,19	0,00%	28383,00	0,00%	0,00%	0,00%	84,19	
nema objavljenih podataka za koefficiente prilagodbe te se uzimaju s vrijednošću 0%								prosjeak	119,47

STATISTIČKA OBRADA									
Poredba	Katastarska čestica Katastarska općina	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Kvadrat apsolutnog odstupanja od prosječne cijene	Pravilo dva sigma (±)	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (±30%)	
								zadovoljava	zadovoljava
PN1	4260/11 Požega	124,04	4,56	3,82%	4,56	20,84	zadovoljava	3,82%	zadovoljava
PN2	4260/3 Požega	150,20	30,72	25,72%	30,72	943,91	zadovoljava	25,72%	zadovoljava
PN3	1727 Požega	84,19	-35,29	-29,54%	35,29	1245,23	zadovoljava	-29,54%	zadovoljava
Prosječna kupoprodaja cijena		119,47 kn/m ²							
Standardna devijacija (s)		27,14 22,72%							
Dvostruka standardna devijacija		54,28							
Prosječno apsolutno odstupanje		23,53							

PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost kn/m ²	Koefficienti za preračunavanje						Korigirana vrijednost kn/m ²
	Arondacijska površina	Položajna obilježja	Utjecaj buke i zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Služnost puta	
119,47	1	1	1	1	1	1	119,47

TRŽIŠNA VRIJEDNOST						
Datum vrednovanja	Vrsta nekretnine		Površina m ²	Procijenjena vrijednost		Tržišna vrijednost
04.05.2023.	građevinsko	proizvodna	2867,00	119,47 kn/m ²	342.533,03 kn	343.000,00 kn
	4485	Požega		15,86 EUR/m ²	45.461,95 EUR	45.500,00 EUR

7. ZAKLJUČAK

Slijedom svega naprijed navedenoga, uzevši u obzir poredbene pokazatelje, kao i činjenicu objektivne mogućnosti korištenja predmetne nekretnine, te nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, a poštujući pritom i odredbe čl. 68. st. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te uz primjenu tečaja konverzije od 1 EUR = 7,53450, smatram da bi sveukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, na dan vrednovanja i kakvoće iznosila kako slijedi:

	k.č.br. 4485 k.o. Požega:	Ukupno:
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (KN)	343.000,00
	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (EUR)	45.500,00

U Velikoj, 04.05.2023.

Izradio:

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

8. PRILOZI

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-78/2021
Slav. Brod, 24. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Petra Matijević iz Velike, Trg Bana J. Jelačića 5A, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenu nekretnina

riješila je

1. Petar Matijević, ing. arh., sin Matije i Marice r. Molnar, rođen 14. rujna 1962. u Požegi, državljanin RH, s prebivalištem u Velikoj, Školska ulica 1,

s danom 24. veljače 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri (4) godine.

2. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

Petar Matijević, ing. arh. iz Velike, podnio je sukladno odredbi čl. 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjenu nekretnina.

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

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 18. studenog 2016. i 23. studenog 2016., broj 4-Su-307/16 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 2. prosinca 2020. isteklo vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz čl. 49. st. 1a. Zakona o državnim službenicima.

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

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



Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dubravka Šimić

Dostaviti:

1. Petar Matijević , ing. arh, Velika, Školska ulica 1
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

IZJAVA I STATUS PROCJENITELJA, TE SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

U Požegi, 04. svibnja 2023.

Stalni sudski vještak građevinske struke
i procjenu nekretnina

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

