



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ**

34000 POŽEGA, Grgin Dol 72

mr. sc. MARKO NOVAK, dipl. ing. građ.

ČLAN HRVSTSKOG DRUŠTVA SUDSKIH VJEŠTAKA(HDSV)

OIB 34270501062

Žiro račun : 2402006 - 1140029659 kod Erste & Steiermarkische Bank d.d Rijeka

IBAN: HR5524020061140029659

## **ELABORAT br. 5/2026 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

### **I. Područje katastarske općine Velika**



- Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - četiri katastarske čestice**
- Lokacija: **Katastarska općina Velika, k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8, k.č.br. 2024 i k.č.br. 551.**
- Naručitelj: **OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, Trg bana Josipa Jelačića br. 34, 34 330 Velika**
- Vlasnik: **OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, Trg bana Josipa Jelačića br. 34, 34 330 Velika - vlasnik k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024**  
**LOKMER JOSIPA, OIB: 82417537084, Stjepana Radića br. 78, Vidovci 34 000 Požega - vlasnik k.č.br. 551**
- Svrha: **Određivanje tržišne vrijednosti nekretnina - prodaja k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024 te kupovina k.č.br. 551**

Izradio:  
**mr.sc. Marko Novak, dipl. ing. građ.**  
**STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ**



Požega, veljača 2026. godine

17

Tel./fax: 034/273 -101; gsm: 098/235 - 310

e-mail: mnovak.uoig@gmail.com

## SADRŽAJ :

1.	ZADATAK - OPĆENITO
2.	PODATCI O VLASNIŠTVU
3.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
3. 1.	Identifikacija nekretnina
4.	PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE - LOKACIJA
4. 1.	Makrolokacija
4. 2.	Mikrolokacija
4. 3.	Izvadak iz prostornog plana Općine Velika - naselje Velika
5.	REZULTAT OČEVIDA - OPIS ZATEČENOG STANJA
6.	OPCI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽISTU NEKRETNINA
7.	ODABIR METODE PROCJENE
7. 1.	Poredbena metoda
7. 2.	Prihodovna metoda
7. 3.	Troškovna metoda
7. 4.	Obrazloženje odabira metode
8.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
8. 1.	Stanje tržišta nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku
8. 2.	Obilježja procjenjivane nekretnine
8. 3.	Analiza pribavljenih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
8. 4.	Poredbene nekretnine
8. 5.	Međuvremensko izjednačenje - parcele u k.o. Velika
8. 6.	Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi - Interkvalitativno izjednačenje
9.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
10.	FOTODOKUMENTACIJA
11.	UVID U KATASTAR - GEOPORTAL DGU
12.	PRIVITCI
12. 1.	Izvatci iz zemljišne knjige k.o. Velika
12. 2.	Posjedovni listovi k.o. Velika
12. 3.	Zahtjevi za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena
12. 4.	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
12. 5.	Rješenje o imenovanju sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina
13.	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
14.	IZJAVA PROCJENITELJA

# POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/17, 39/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2022)
- \* Aplikacija eNekretnine ([www.nekretnine.mgipu.hr](http://www.nekretnine.mgipu.hr))

## 1. ZADATAK - OPĆENITO

Na zahtjev predstavnika Općine Velika te po narudžbenici broj 19/2026 od 19.01.2026. godine izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina na području Općine Velika - lokacija katastarska općina Velika k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8, k.č.br. 2024 i k.č.br. 551 koje u naravi predstavljaju oranicu odnosno livadu, kako je to navedeno u izvadcima iz zemljišnih knjiga odnosno u prijepisima posjedovnih listova.

Tržišna vrijednost nekretnina je procijenjeni iznos za koji bi nekretnine mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Očevid je izvršen na licu mjesta 22.01.2026. godine.

## 2. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema neslužbenim izvadcima iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega, od 01.02.2026. godine u k.o. Velika z.k.ul. 5912, upisana je na k.č.br. 981/5 i k.č.br. 981/8 oranica, z.k.ul. 5727 upisana je na k.č.br. 2024 livada, z.k.ul. 7245 upisana je na k.č.br. 551 također livada. Kao ZK vlasnik k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024 upisana je OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, Trg bana Josipa Jelačića br. 34, 34 330 Velika a kao ZK vlasnik k.č.br. 551 upisan je LOKMER JOSIPA, OIB: 82417537084, Stjepana Radića br. 78, Vidovci 34 000 Požega.

**Nije predmet ovog elaborata imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno -pravnog naslova.**

## 3. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnine:	Predmetne katastarske čestice u k.o. Velika (u trenutku očevida k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024 predstavljaju održavane zatravljene površine a k.č.br. 551 je trenutno neobrađeno poljoprivredno zemljište. Sve navedene katastarske čestice u potpunosti se nalaze unutar građevinske zone naselja Velika što je utvrđeno uvidom u prostorne planove područja Općine Velika.
Lokacija:	Katastarska općina Velika k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8, k.č.br. 2024 i k.č.br. 551 u naselju Velika.
Naručitelj:	OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, Zvonimirova br. 1A, 34 330 Velika
Korisnik procjene:	OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, Zvonimirova br. 1A, 34 330 Velika
Dan kakvoće	22.01.2026. godine
Dan vrednovanja	02.02.2026. godine
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Z.K. izvadak:	Neslužbeni
Općinski sud:	Općinski sud u Požegi, Zemljišno - knjižni odjel Požega, stanje na dan 01.02.2026. godine.

### 3.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

ZEMLJIŠNE KNJIGE				
K.O.	Z.K. uložak	zčbr	podul.	površ. (m <sup>2</sup> )
Velika	5912	981/5	.....	347,00
Velika	5912	981/8	.....	752,00
Velika	5727	2024	.....	3.227,00
Velika	7245	551	.....	513,00

SVEUKUPNO: 4.839,00

KATASTAR - izvadak iz BZP			
K.O	kč.br.	Z.K. uložak	površ. (m <sup>2</sup> )
Velika	981/5	5912	347,00
Velika	981/8	5912	752,00
Velika	2024	5727	3227,00
Velika	551	7245	513,00

Opis nekretnina: Oranice na k.č.br. 981/5 i k.č.br. 981/8 u k.o. Velika - prema klasifikaciji u izvatku iz zemljišne knjige i posjedovnih listova a livade na k.č.br. 2024 i k.č.br. 551 u k.o. Velika - također prema klasifikaciji u izvatcima iz zemljišnih knjiga i posjedovnih listova koje se u potpunosti nalaze unutar građevinske zone naselja Velika što je utvrđeno uvidom u prostorne planove navedenog naselja.

Ukupna površina svih parcela zajedno:

4.839,00 m<sup>2</sup>

Vlasnik: OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, Trg bana Josipa Jelačića br. 34, 34 330 Velika - vlasnik k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024  
LOKMER JOSIPA, OIB: 82417537084, Stjepana Radića br. 78, Vidovci 34 000 Požega - vlasnik k.č.br. 551

Teret: Tereta nema

#### Legalitet:

Godina završetka gradnje

Zadnja rekonstrukcija:

Klasifikacija nekretnina: Oranice i livade u katastarskoj općini Velika - prema klasifikaciji u izvatcima iz zemljišnih knjiga i posjedovnih listova.

Alternativna upotreba: Građevinsko zemljište što u naravi i predstavlja.

Razvoj (dozvole): Nisu prezentirane

**Napomene: Stanje u katastru i zemljišnim knjigama odgovara stanju na terenu.**

Ukupna tržišna vrijednost k.č.br. 981/5, k.o. Velika	3.580,00	€
Ukupna tržišna vrijednost k.č.br. 981/8, k.o. Velika	10.700,00	€
Ukupna tržišna vrijednost k.č.br. 2024, k.o. Velika	5.290,00	€
Ukupna tržišna vrijednost k.č.br. 551, k.o. Velika	17.600,00	€
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO:</b>	<b>37.100,00</b>	<b>€</b>

## 4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE - LOKACIJA

### 4.1. MAKROLOKACIJA

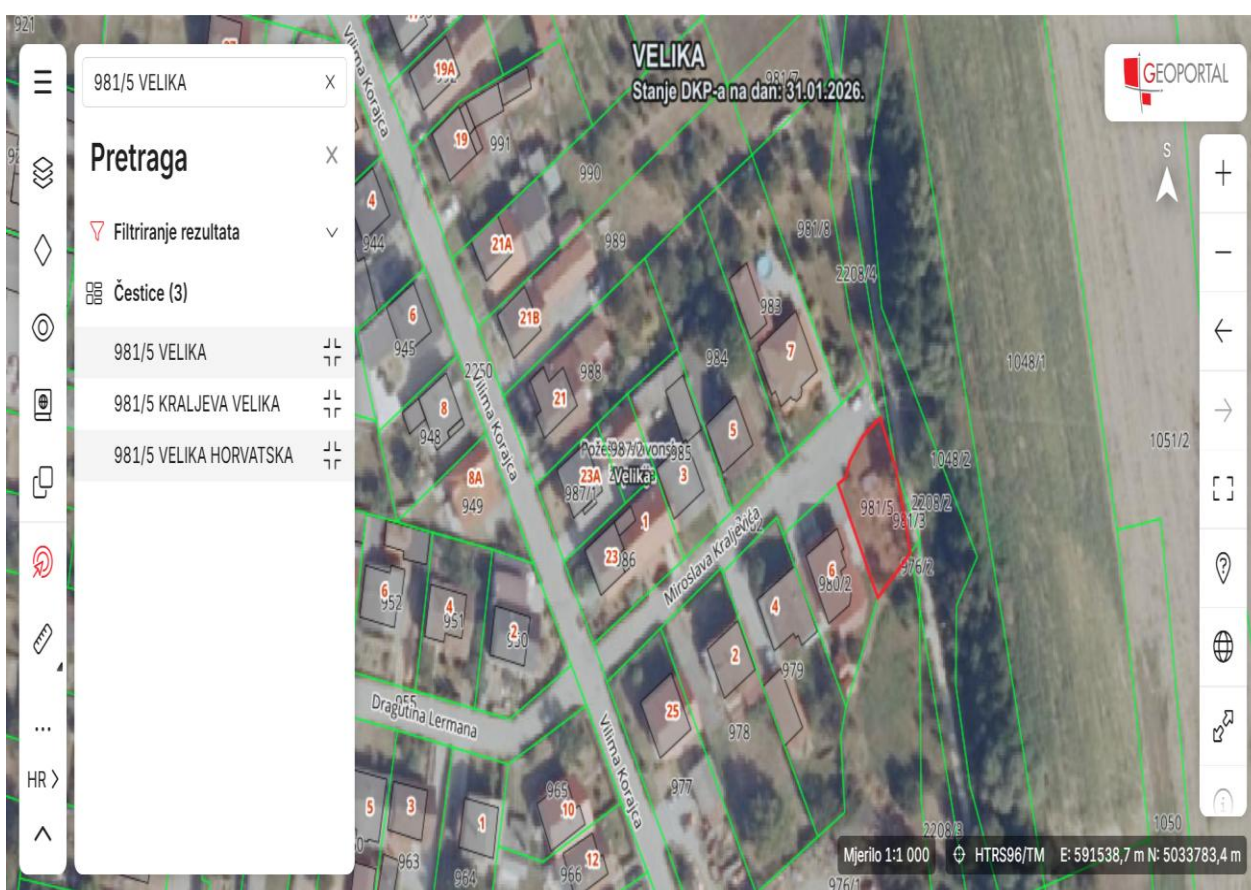


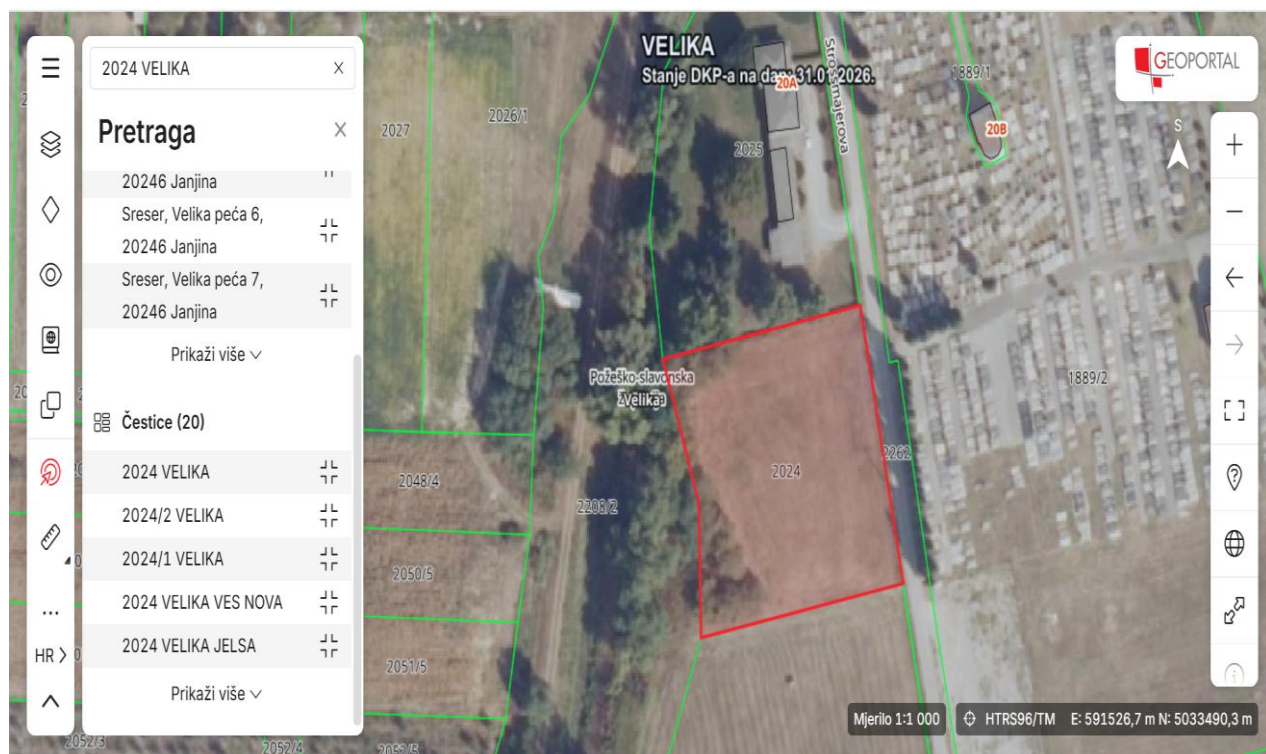
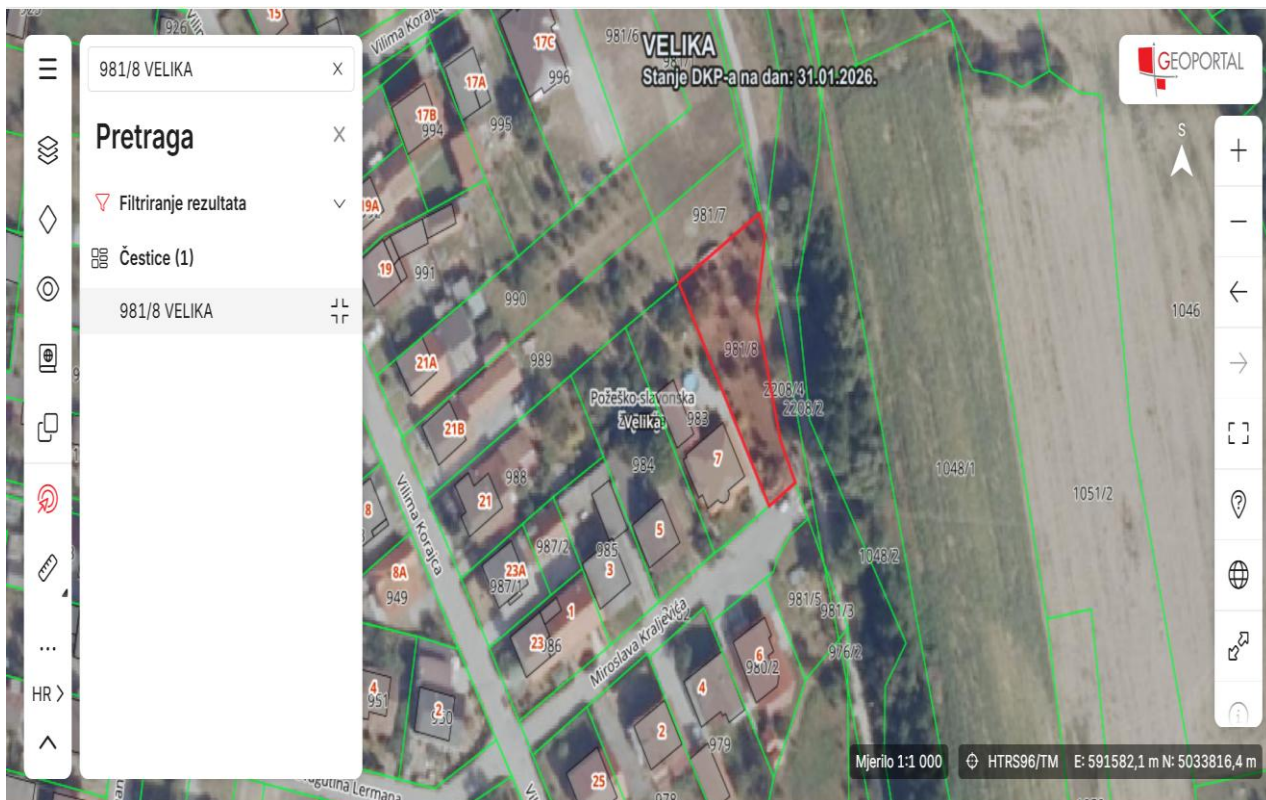
**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

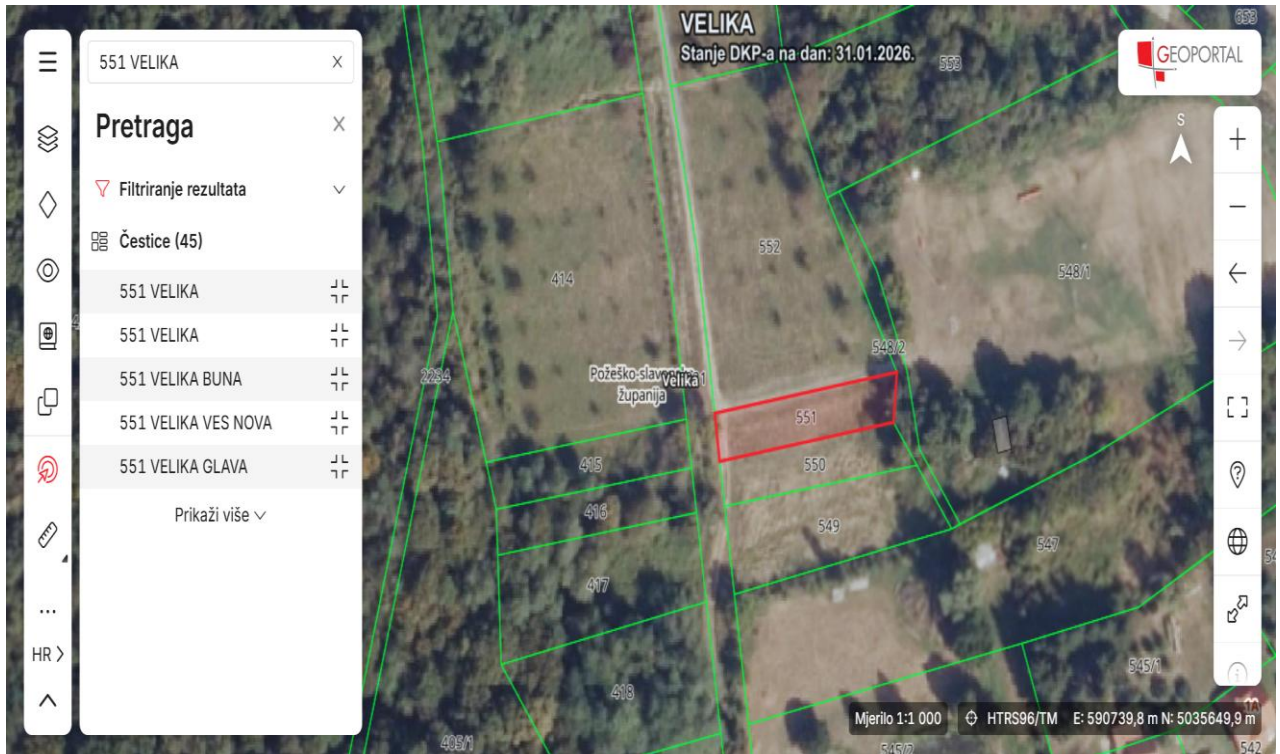
Prema popisu iz 2021. godine Hrvatska ima 3.871.833 stanovnika. Hrvati čine 91,63% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 3,20% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> 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. godine. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. godine je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

## 4.2. MIKROLOKACIJA

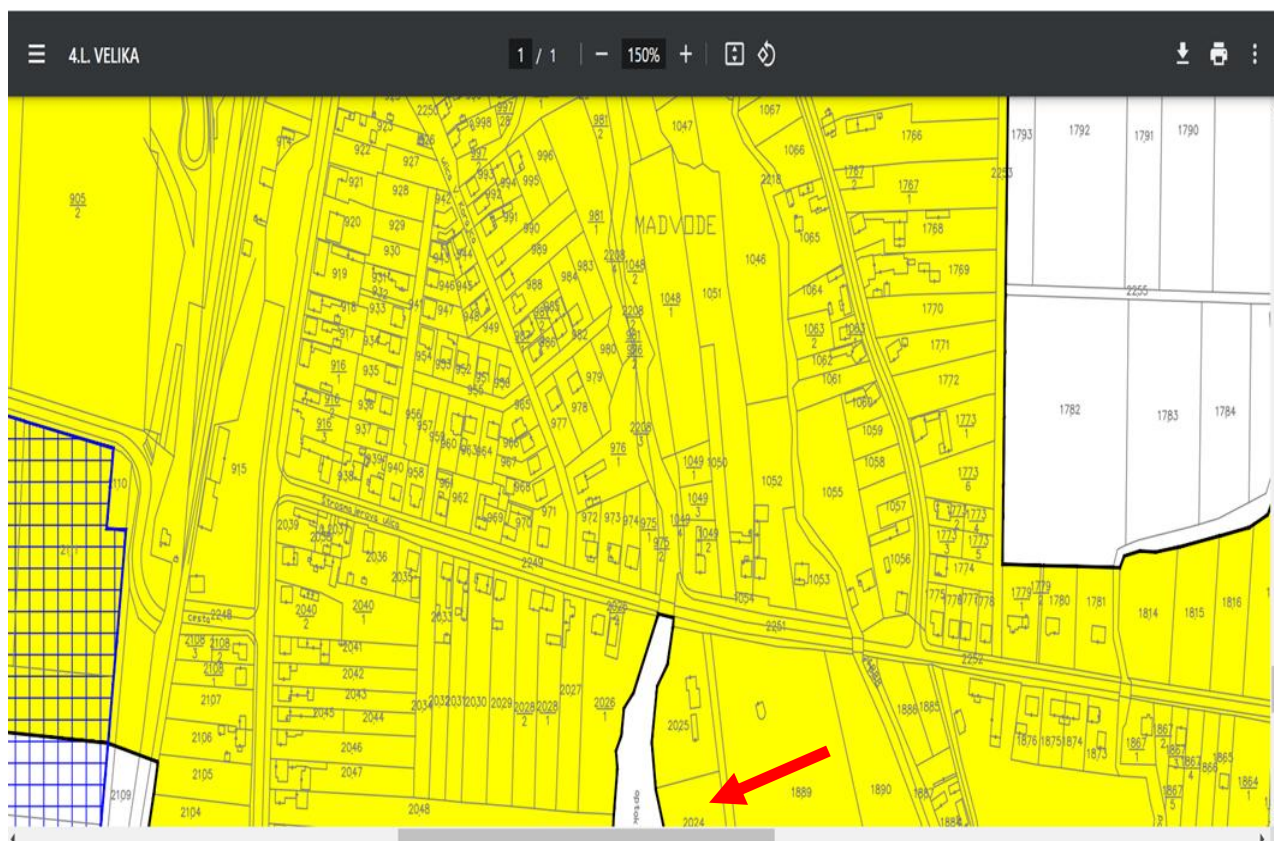
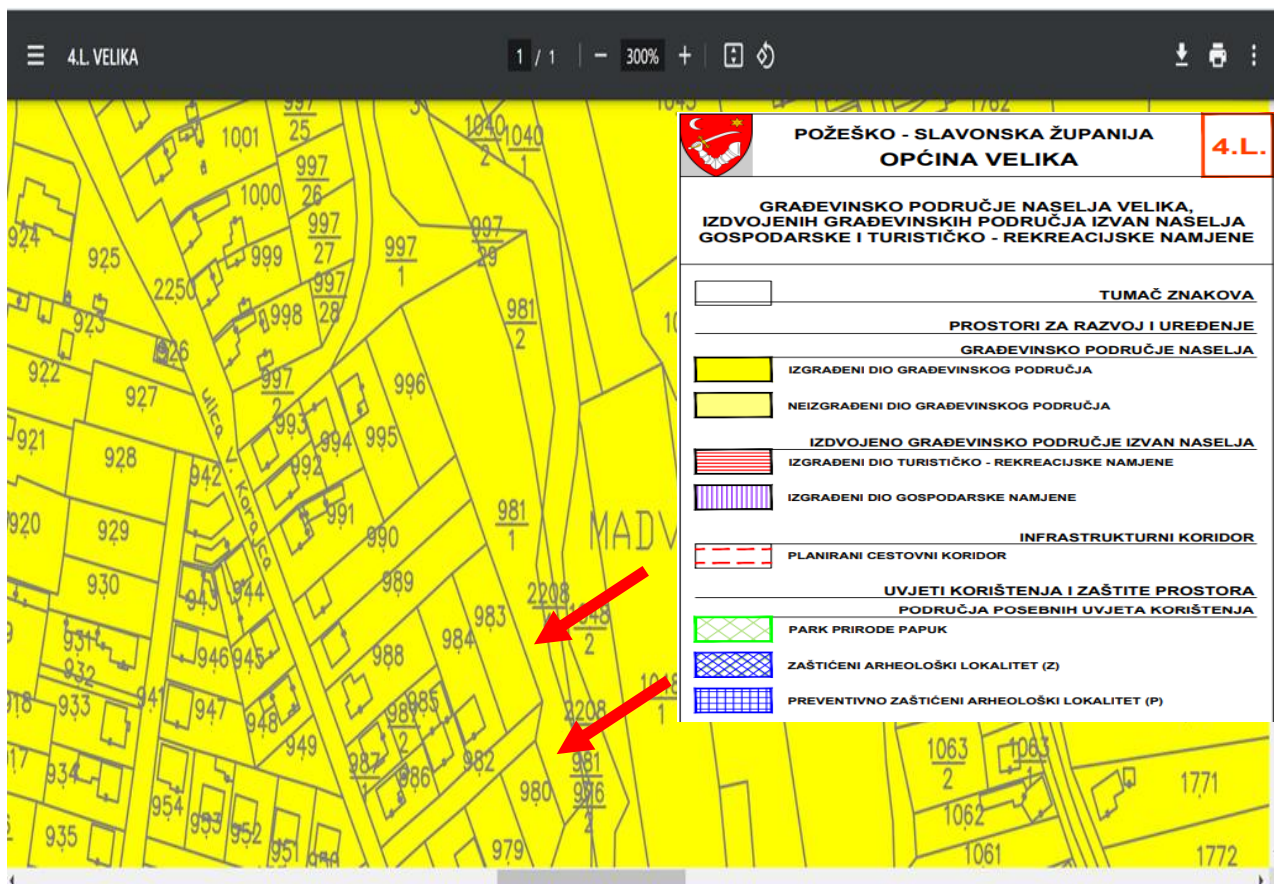


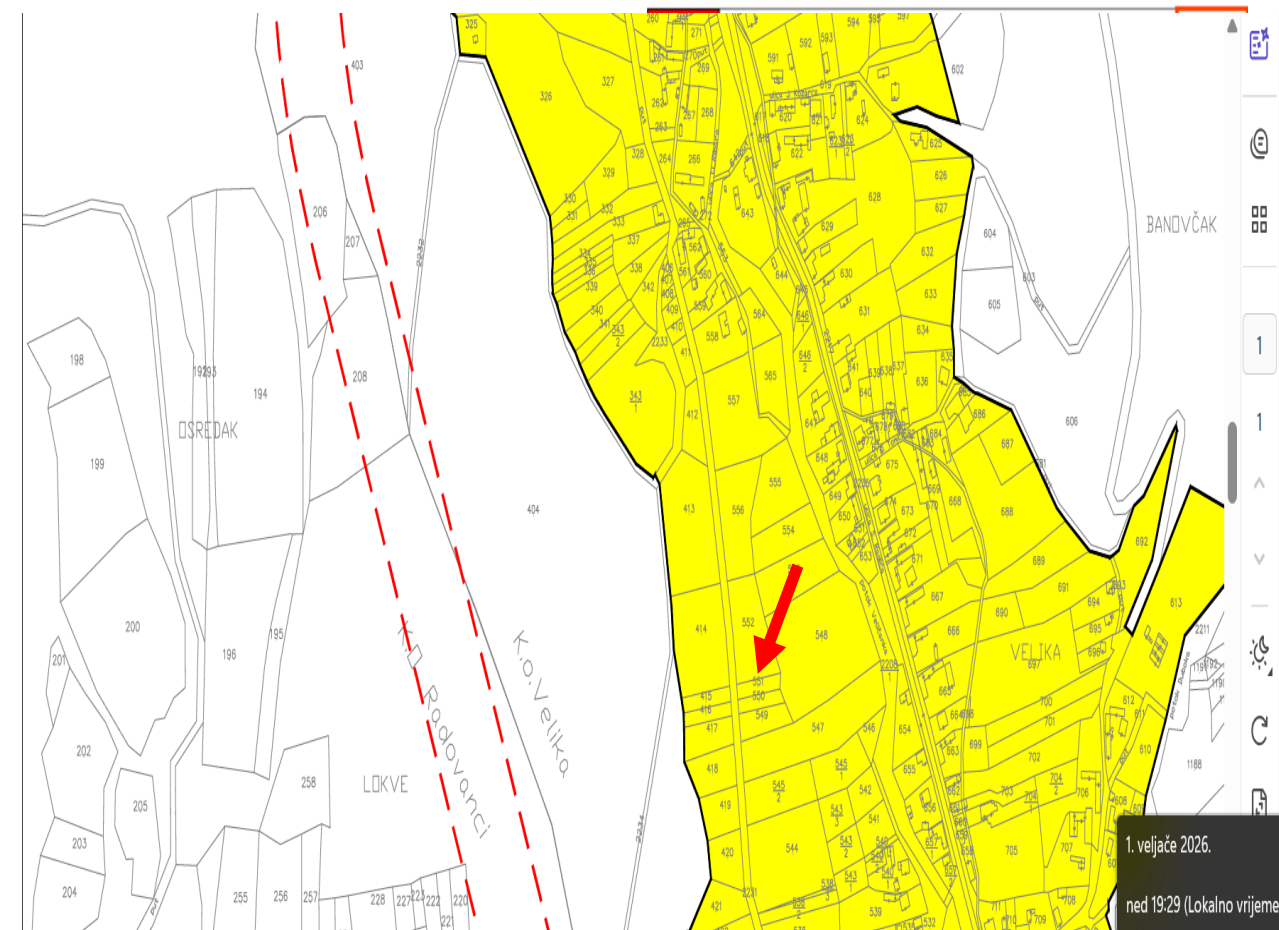




Velika je naselje na području katastarske općine Velika koja je u sastavu jedinice lokalne samouprave Općina Velika i nalazi se na području Požeško - slavonske županije. Općina Velika prema popisu stanovništva iz 2021. godine ima 4.517 stanovnika u 23 naselja, od toga naselje Velika 1.662 stanovnika. Naselje Velika smješteno je sjeverozapadno od grada Požege na udaljenosti od cca 12 km od njega. Požega je grad u Hrvatskoj, industrijsko, kulturno, upravno, sudsko i financijsko središte Požeško - slavonske županije. Grad je lociran cca. 40 km sjeverno od autoceste Zagreb - Lipovac i željezničke pruge Zagreb - Vinkovci, na južnom rubu Požeške kotline. Prema popisu iz 2021. godine grad ima 16.876 stanovnika a šire područje grada ima oko 26.247 tisuća stanovnika. Najvažnije gospodarske grane su drvna industrija, građevinarstvo, prehrambena industrija i proizvodnja derivata metalne industrije.

### 4.3. IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE VELIKA – naselje Velika





Predmet procjene je **četiri parcele - dvije klasificirane kao oranica a dvije klasificirane kao livada u naselju Velika sve na području katastarske općine Velika**, prema klasifikaciji u izvadcima iz zemljišnih knjiga i posjedovnih listova, u potpunosti u građevinskoj zoni istoga naselja što je utvrđeno uvidom u prostorne planove područja Općine Velika i navedenog naselja. Pristup do svih parcela je asfaltiranim ulicama naselja Velika osim što je pristup do k.č.br. 551 zadnjim dijelom nasuti neasfaltirani prilaz. U trenutku očevida k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024 predstavljaju održavane zatravljene površine a k.č.br. 551 je trenutno neobrađeno poljoprivredno zemljište. Nijedna od parcela nije opremljena komunalnom infrastrukturom iako je sva komunalna infrastruktura relativno dostupna i nalazi se u neposrednoj blizini.

## 5. REZULTAT OČEVIDA - OPIS ZATEČENOG STANJA

### ZEMLJIŠTE

Konfiguracija terena predmetnih parcela je relativno ravna ili u blagome nagibu. Neke od parcela su približno oblika izduženoga paralelograma, (k.č.br. 2024 i k.č.br. 551), dok su druge nepravilnog oblika, (k.č.br. 981/5 i 981/8). Kako je ranije već rečeno, k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024 predstavljaju održavane zatravljene površine a k.č.br. 551 je trenutno neobrađeno poljoprivredno zemljište. Sve parcele se nalaze u zoni građevinskog zemljišta naselja Velika.

Ukupna površina svih parcela zemljišta prema **z.k. izvatcima i katastru**:

k.o. Velika	4.839,00 m <sup>2</sup>
<hr/> <hr/>	
ukupno:	4.839,00 m <sup>2</sup>

### PRIKLJUČCI

Predmetne parcele nisu opremljena komunalnim priključcima.

## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Unatoč tome u drugoj polovici 2024. godine kao i tijekom 2025. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitno većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. Povećana aktivnost na tržištu nekretnina osjeća se u Zagrebu i priobalju. Državljeni drugih EU zemalja čine sve veći udio među kupcima nekretnina koji nekretnine u Hrvatskoj kupuju kao "drugi dom" koji često iznajmljuju u turističke svrhe. Stjecanja stranaca uglavnom se događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

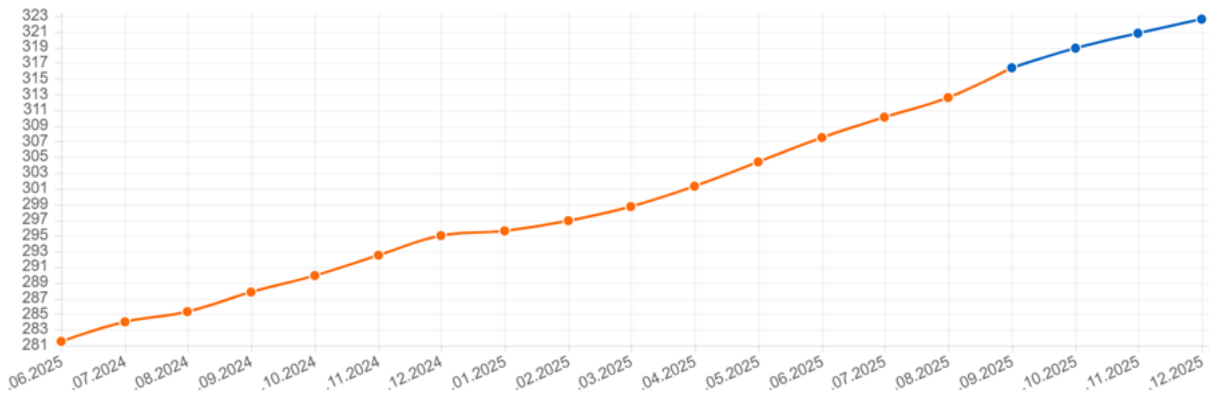
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u ovoj i sljedećoj godini, između ostaloga, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu tijekom ove i sljedeće godine kao i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti ( NN 3/2024) Općina Velika spada u III. skupinu, koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2025

**316,4**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**1,21%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**9,92%**

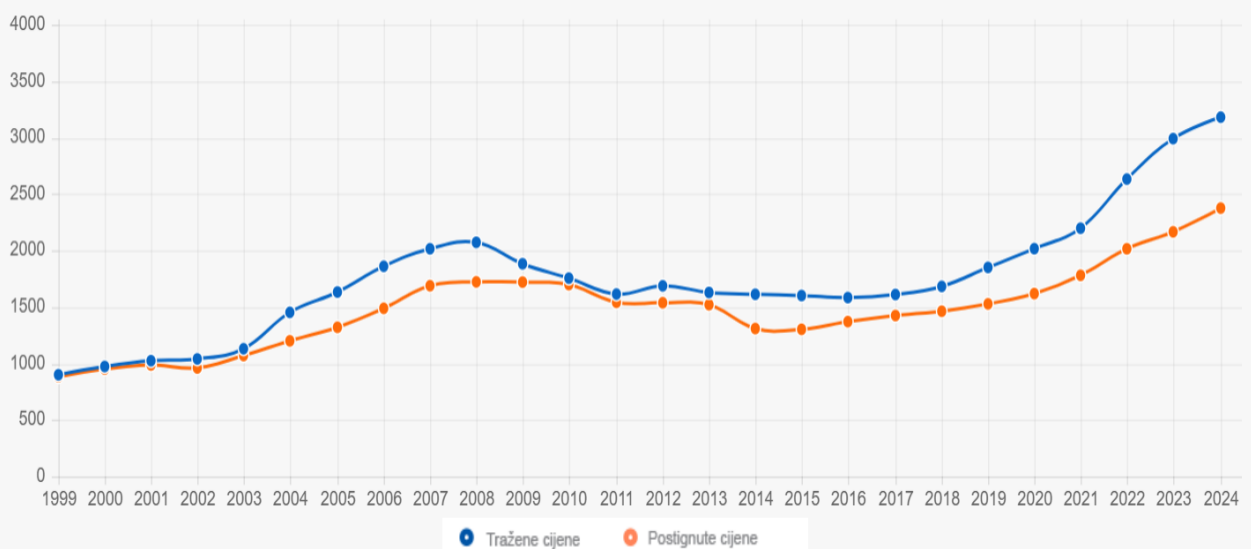
U odnosu na početak godine

**7,67%**

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

## Tražene i postignute cijene

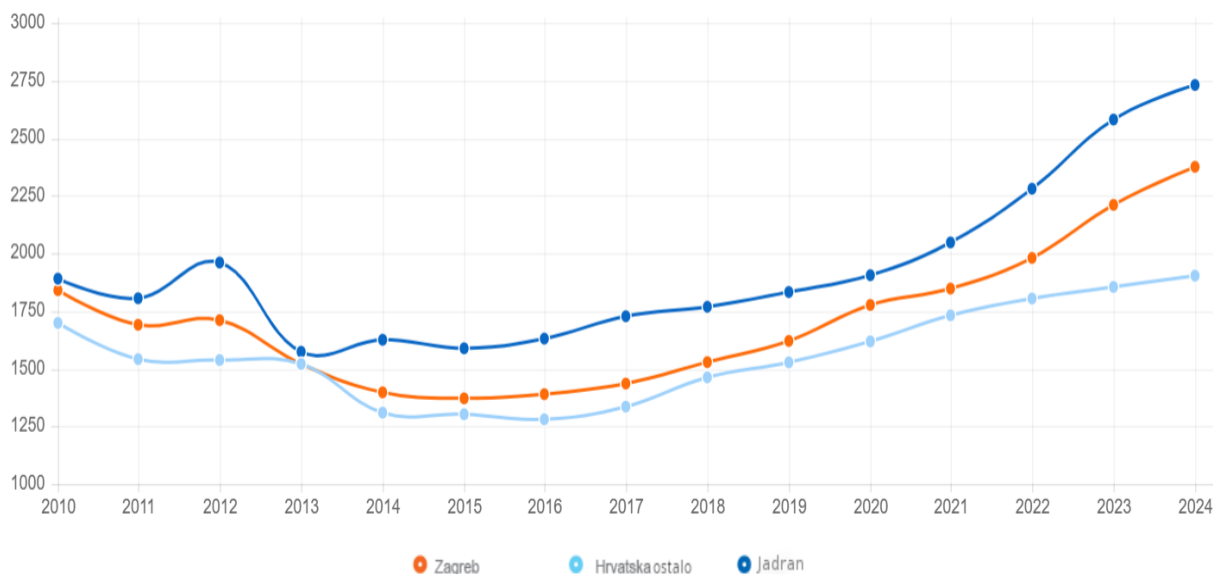
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

## 7. ODABIR METODE PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 (NN78/2015) propisane su tri metode procjene vrijednosti nekretnina 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.

### 7.1. Poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### 7.2. Prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### 7.3. Troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti štete i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### 7.4. Obrazloženje odabira

Uzimajući u obzir sve činjenice o predmetnim nekretninama te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti **poredbenom metodom**. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu.

Kod ove metode tržišna vrijednost utvrđuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) nekretnina koje su s procijenjivanom dovoljno podudarne. Izvor podataka za poredbene nekretnine su Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, **ID Izvatka:** 74347, izdanog po Upravnom odjelu za gospodarstvo i graditeljstvo u Požeško - slavonskoj županiji *Klasa:* 364-01/26-02/23, *Urbroj:* 2177-07-01/14-26-2 od 27.01.2026. godine te **ID Izvatka:** 74353, izdanog po Upravnom odjelu za gospodarstvo i graditeljstvo u Požeško - slavonskoj županiji *Klasa:* 364-01/26-02/24, *Urbroj:* 2177-07-01/14-26-2 od 27.01.2026. godine.

Nakon usporedbe procijenjivanih nekretnina s poredbenim nekretninama, proveden je postupak međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te kontrola - statistička obrada.

Cijene su izražene u odnosu na jedinicu površine (m<sup>2</sup>) građevinskog / poljoprivrednog zemljišta.

## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 8.1. Stanje tržišta nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na staranicama Državnog zavoda za statistiku, a u skladu s čl. 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (na dan vrednovanja).

S obzirom da je DZS u trenutku procjene predmetnih nekretnina objavio podatke za 3Q2025, kao mjerodavni podatak uzet je posljednji objavljen bazni indeks za 3Q2025 kao vremenski najbliži.

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

## 8.2. Obilježja procjenjivanih nekretnina

Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m2)	Koeficijent iskoristivosti	Namjena	Cjenovni blok	Kategorija
981/5	02.02.2026.	347,00	1,6	M3 stambeno poslovna	Velika - građevinsko	1
981/8	02.02.2026.	752,00	2,0	M3 stambeno poslovna	Velika - građevinsko	1
2024	02.02.2026.	3227,00	1,8	IK proizvodno poslovna	Velika - građevinsko	1
551	02.02.2026.	513,00	1,6	R sportsko - rekreacijska namjena	Velika - građevinsko	1

### 8.3. Analiza pribavljenih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena Požeško-slavonske županije - kupoprodaja zemljišta, **ID Izvatka: 74347**, izdanog po Upravnom odjelu za gospodarstvo i graditeljstvo u Požeško - slavonskoj županiji Klasa: 364-01/26-02/23, Urbroj: 2177-07-01/14-26-2 od 27.01.2026. godine te **ID Izvatka: 74353**, izdanog po Upravnom odjelu za gospodarstvo i graditeljstvo u Požeško - slavonskoj županiji Klasa: 364-01/26-02/24, Urbroj: 2177-07-01/14-26-2 od 27.01.2026. godine.

### 8.4. Poredbene nekretnine

Za daljnju statističku obradu i izračun tržišne vrijednosti **k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 551** odabrane su po tri nekretnine iz izvatka **ID Izvatka: 74353** Zbirke kupoprodajnih cijena, koji se nalazi u privitku ovome elaboratu, po svojim obilježjima prikladne za usporedbu s pojedinim procjenjivanim nekretninama. U svakome pojedinačnome slučaju izabrane su nekretnine koje su po svojim obilježjima najsličnije procjenjivanim za razliku od ostalih koje nisu birane.

#### Procjena vrijednosti K.č.br. 981/5

Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent iskoristivosti	Namjena	Cjenovni blok	Kategorija
981/5	02.02.2026.	347,00	1,6	M3	Velika - građevinsko	1,00
<b>NAPOMENA:</b>						

#### GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA - obilježja poredbenih katastarskih čestica

R.br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Datum transakcije	Površina (m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje površina parcela % (članak 19. Pravilnika)	Kategorija zemljišta / Koef. Iskoristivosti	Kupoprod. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Cjenovni blok
1.	282/10	Velika	30.08.2024.	913,00	163	1 / 2,5	10,95	Velika - građevinsko
2.	282/4	Velika	28.07.2023.	1239,00	257	1 / 2,5	8,07	Velika - građevinsko
3.	730/3	Velika	24.04.2025.	554,00	60	1 / 1,6	10,83	Velika - građevinsko
4.	730/5	Velika	28.04.2025.	608,00	75	1 / 1,6	9,87	Velika - građevinsko
5.	730/1	Velika	25.04.2025.	661,00	90	1 / 1,6	9,08	Velika - građevinsko
6.	246	Velika	07.06.2025.	752,00	117	1 / 2,0	13,30	Velika - građevinsko
7.	1089/2	Velika	10.06.2024.	677,00	95	1 / 1,6	13,29	Velika - građevinsko
8.	522/9	Velika	06.08.2025.	1160,00	234	1 / 1,6	13,79	Velika - građevinsko
<b>NAPOMENA:</b>		Zbog nedostatka usporedivih nekretnina unutar 40,0 % dopuštenih odstupanja (vezano uz kriterij odstupanja površine nekretnina) uzete su u izračun raspoložive najsličnije procjenjivanoj nekretnini s najmanjim odstupanjem.						

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. (Članak 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

## 8.5. Međuvremensko izjednačenje - parcela u k.o. Velika

1. K.č.br. 981/5							
Redni broj	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Katastarska čestica	730/3	730/5	730/1				
Katastarska općina	Velika	Velika	Velika				
Datum transakcije	24.04.2025.	28.04.2025.	25.04.2025.				
Jedinična cijena (eura/m <sup>2</sup> )	10,83	9,87	9,08				
Bazni indeks / dan kupoprodaje (A):	213,90	213,90	213,90				
Bazni indeks / dan vrednovanja (B):	222,40	222,40	222,40				
Korekcijski faktor (B/A):	1,04	1,04	1,04				
Međuvremenski izjednačena cijena (eura/m <sup>2</sup> ):	11,26	10,26	9,44				

## 8.6. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

### Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći - mjeri građevinskog korištenja)

1. K.č.br. 981/5				
PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Koef. iskoristivosti (Kis)	Koeficijent preračunavanja (KP)	Veličina (m <sup>2</sup> )
Kategorija procjenjivanih čestica:	1	1,6	1,28	347,00
<b>Redni broj</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Katastarska općina:	Velika	Velika	Velika	
Katastarska čestica:	730/3	730/5	730/1	
Međuvrem. izjedn. cijena (eur/m <sup>2</sup> ):	11,26	10,26	9,44	
Kategorija	1	1	1	
Koef. iskoristivosti (Kis):	1,6	1,6	1,6	
Veličina (m <sup>2</sup> ):	554,00	608,00	661,00	
<b>Odstupanje (obilježja)</b>	ne	ne	ne	
<b>INTERKVALITATIVNO izjednačenje cijena</b>				
Faktor povećanja / umanjenja (Prilog 11.)	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
koeficijent preračunavanja (KP)	1,28	1,28	1,28	
<b>Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m<sup>2</sup>):</b>	<b>11,26</b>	<b>10,26</b>	<b>9,44</b>	
<b>STATISTIKA - kontrola</b>				
Prosjek:	10,32			
Apsolutno odstupanja od prosjeka (eura):	0,94	-0,06	-0,88	suma
Relativno odstupanja od prosjeka (%):	9,10	-0,57	-8,53	
Kvadrat odstupanja:	0,88	0,00	0,77	1,66
Standardno odstupanje:	0,74	7,21%		
Pravilo dva-sigma (±)	1,49			
Standardno odstupanje	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Odstupanja dva-sigma:	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
<b>PREDMET PROCJENE:</b>				
Prosječna vrijednost (eura/m <sup>2</sup> ):	<b>10,32</b>			
<b>Vrijednost zemljišta na k.č. 981/5</b>	<b>3.581,43 EUR</b>			

### Procjena vrijednosti K.č.br. 981/8

Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m2)	Koeficijent iskoristivosti	Namjena	Cjenovni blok	Kategorija
981/8	02.02.2026.	752,00	2,0	M3	Velika - građevinsko	1,00
<b>NAPOMENA:</b>						

### GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA - obilježja poredbenih katastarskih čestica

R.br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Datum transakcije	Površina (m2)	Relativno odstupanje površina parcela % (članak 19. Pravilnika)	Kategorija zemljišta / Koef. Iskoristivosti	Kupoprod. cijena (eura/m2)	Cjenovni blok
1.	282/10	Velika	30.08.2024.	913,00	21	1 / 2,5	10,95	Velika - građevinsko
2.	282/4	Velika	28.07.2023.	1239,00	65	1 / 2,5	8,07	Velika - građevinsko
3.	730/3	Velika	24.04.2025.	554,00	36	1 / 1,6	10,83	Velika - građevinsko
4.	730/5	Velika	28.04.2025.	608,00	24	1 / 1,6	9,87	Velika - građevinsko
5.	730/1	Velika	25.04.2025.	661,00	14	1 / 1,6	9,08	Velika - građevinsko
6.	246	Velika	07.06.2025.	752,00	0	1 / 2,0	13,30	Velika - građevinsko
7.	1089/2	Velika	10.06.2024.	677,00	11	1 / 1,6	13,29	Velika - građevinsko
8.	522/9	Velika	06.08.2025.	1160,00	54	1 / 1,6	13,79	Velika - građevinsko
<b>NAPOMENA:</b>								

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. (Članak 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

### 8.5. Međuvremensko izjednačenje - parcela u k.o. Velika

1. K.č.br. 981/8							
Redni broj	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Katastarska čestica	730/1	246	1089/2				
Katastarska općina	Velika	Velika	Velika				
Datum transakcije	25.04.2025.	07.06.2025.	10.06.2024.				
Jedinična cijena (eura/m2)	9,08	13,30	13,29				
Bazni indeks / dan kupoprodaje (A):	213,90	213,90	181,00				
Bazni indeks / dan vrednovanja (B):	222,40	222,40	222,40				
Korekcijski faktor (B/A):	1,04	1,04	1,23				
Međuvremenski izjednačena cijena (eura/m2):	9,44	13,83	16,33				

## 8.6. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

### Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći - mjeri građevinskog korištenja)

<b>1. K.č.br. 981/8</b>				
<b>PREDMET PROCJENE:</b>	Kategorija	Koef. iskoristivosti (Kis)	Koeficijent preračunavanja (KP)	Veličina (m2)
Kategorija procjenjivanih čestica:	1	2,0	1,45	752,00
<b>Redni broj</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Katastarska općina:	Velika	Velika	Velika	
Katastarska čestica:	730/1	246	1089/2	
Međuvrem. izjedn. cijena (eur/m2):	9,44	13,83	16,33	
Kategorija	1	1	1	
Koef. iskoristivosti (Kis):	1,6	2,0	1,6	
Veličina (m2):	661,00	752,00	677,00	
<b>Odstupanje (obilježja)</b>	ne	ne	ne	
<b>INTERKVALITATIVNO izjednačenje cijena</b>				
Faktor povećanja / umanjenja (Prilog 11.)	<b>1,13</b>	<b>1,00</b>	<b>1,13</b>	
Koeficijent preračunavanja (KP)	1,28	1,45	1,28	
<b>Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2):</b>	<b>10,69</b>	<b>13,83</b>	<b>18,50</b>	
<b>STATISTIKA - kontrola</b>				
Prosjek:	14,34			
Apsolutno odstupanja od prosjeka (eura):	-3,65	-0,51	4,16	suma
Relativno odstupanja od prosjeka (%):	-25,42	-3,57	28,99	
Kvadrat odstupanja:	13,29	0,26	17,29	30,84
Standardno odstupanje:	3,21	22,36%		
Pravilo dva-sigma (±)	6,41			
Standardno odstupanje	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Odstupanja dva-sigma:	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
<b>PREDMET PROCJENE:</b>				
Prosječna vrijednost (eura/m2):	<b>14,34</b>			

Vrijednost zemljišta na k.č. 981/8	<b>10.784,14 EUR</b>
------------------------------------	----------------------

## Procjena vrijednosti K.č.br. 551

Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent iskoristivosti	Namjena	Cjenovni blok	Kategorija
551	02.02.2026.	513,00	1,6	R	Velika - građevinsko	1
<b>NAPOMENA:</b>						

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA - obilježja poredbenih katastarskih čestica								
R.br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Datum transakcije	Površina (m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje površina parcela % (članak 19. Pravilnika)	Kategorija zemljišta / Koef. Iskoristivosti	Kupoprod. cijena (eura/m <sup>2</sup> )	Cjenovni blok
1.	282/10	Velika	30.08.2024.	913,00	78	1 / 2,5	10,95	Velika - građevinsko
2.	282/4	Velika	28.07.2023.	1239,00	142	1 / 2,5	8,07	Velika - građevinsko
3.	730/3	Velika	24.04.2025.	554,00	8	1 / 1,6	10,83	Velika - građevinsko
4.	730/5	Velika	28.04.2025.	608,00	19	1 / 1,6	9,87	Velika - građevinsko
5.	730/1	Velika	25.04.2025.	661,00	29	1 / 1,6	9,08	Velika - građevinsko
6.	246	Velika	07.06.2025.	752,00	47	1 / 2,0	13,30	Velika - građevinsko
7.	1089/2	Velika	10.06.2024.	677,00	32	1 / 1,6	13,29	Velika - građevinsko
8.	522/9	Velika	06.08.2025.	1160,00	126	1 / 1,6	13,79	Velika - građevinsko
<b>NAPOMENA:</b>								

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. (Članak 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

### 8.5. Međuvremensko izjednačenje - parcela u k.o. Velika

1. K.č.br. 551							
Redni broj	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Katastarska čestica	730/3	730/5	730/1				
Katastarska općina	Velika	Velika	Velika				
Datum transakcije	24.04.2025.	28.04.2025.	25.04.2025.				
Jedinična cijena (eura/m <sup>2</sup> )	10,83	9,87	9,08				
Bazni indeks / dan kupoprodaje (A):	213,90	213,90	213,90				
Bazni indeks / dan vrednovanja (B):	222,40	222,40	222,40				
Korekcijski faktor (B/A):	1,04	1,04	1,04				
Međuvremenski izjednačena cijena (eura/m <sup>2</sup> ):	11,26	10,26	9,44				

## 8.6. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

### Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći - mjeri građevinskog korištenja)

<b>1. K.č.br. 551</b>				
<b>PREDMET PROCJENE:</b>	Kategorija	Koef. iskoristivosti (Kis)	Koeficijent preračunavanja (KP)	Veličina (m2)
Kategorija procjenjivanih čestica:	1	1,6	1,28	513,00
<b>Redni broj</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Katastarska općina:	Velika	Velika	Velika	
Katastarska čestica:	730/3	730/5	730/1	
Međuvrem. izjedn. cijena (eur/m2):	11,26	10,26	9,44	
Kategorija	1	1	1	
Koef. iskoristivosti (Kis):	1,6	1,6	1,6	
Veličina (m2):	554,00	608,00	661,00	
<b>Odstupanje (obilježja)</b>	ne	ne	ne	
<b>INTERKVALITATIVNO izjednačenje cijena</b>				
Faktor povećanja / umanjenja (Prilog 11.)	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
Koeficijent preračunavanja (KP)	1,28	1,28	1,28	
<b>Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2):</b>	11,26	10,26	9,44	
<b>STATISTIKA - kontrola</b>				
Prosjek:	10,32			
Apsolutno odstupanja od prosjeka (eura):	0,94	-0,06	-0,88	suma
Relativno odstupanja od prosjeka (%):	9,10	-0,57	-8,53	
Kvadrat odstupanja:	0,88	0,00	0,77	1,66
Standardno odstupanje:	0,74	7,21%		
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	1,49			
Standardno odstupanje	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Odstupanja dva-sigma:	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
<b>PREDMET PROCJENE:</b>				
Prosječna vrijednost (eura/m2):	<b>10,32</b>			

Vrijednost zemljišta na k.č. 551	<b>5.294,74 EUR</b>
----------------------------------	---------------------

## 8.4. Poredbene nekretnine

Za daljnju statističku obradu i izračun tržišne vrijednosti **k.č.br. 2024** odabrane su tri nekretnine iz izvotka **ID Izvatka: 74347** Zbirke kupoprodajnih cijena, koji se nalazi u privitku ovome elaboratu, po svojim obilježjima prikladne za usporedbu s predmetnom procjenjivanom nekretninom. U svakome pojedinačnome slučaju izabrane su nekretnine koje su po svojim obilježjima najsličnije procjenjivanoj za razliku od ostalih koje nisu birane.

### Procjena vrijednosti K.č.br. 2024

Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m2)	Koeficijent iskoristivosti	Namjena	Cjenovni blok	Kategorija
2024,00	02.02.2026.	3227,00	1,8	IK	Velika - građevinsko	1
<b>NAPOMENA:</b>						

#### GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA - obilježja poredbenih katastarskih čestica

R.br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Datum transakcije	Površina (m2)	Relativno odstupanje površina parcela % (članak 19. Pravilnika)	Kategorija zemljišta / Koef. Iskoristivosti	Kupoprod. cijena (eura/m2)	Cjenovni blok
1.	2783	Pleternica	12.06.2023.	5243,00	62	1 / 1,8	3,81	Pleternica - gospodarsko 1
2.	2824/1	Pleternica	30.08.2023.	8842,00	174	1 / 1,8	4,50	Pleternica - gospodarsko 1
3.	2811/1	Pleternica	27.09.2023.	8106,00	151	1 / 1,8	4,50	Pleternica - gospodarsko 1
4.	2024	Velika	26.04.2022.	3227,00	0	1 / 1,8	3,28	Velika - građevinsko
<b>NAPOMENA:</b>		Zbog nedostatka usporedivih nekretnina unutar 40,0 % dopuštenih odstupanja (vezano uz kriterij odstupanja površine nekretnina) uzete su u izračun raspoložive najsličnije procjenjivanoj nekretnini s najmanjim odstupanjem.						

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. (Članak 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

#### 8.5. Međuvremensko izjednačenje - parcela u k.o. Velika

1. K.č.br. 2024							
Redni broj	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Katastarska čestica	2783	2811/1	2024				
Katastarska općina	Pleternica	Pleternica	Velika				
Datum transakcije	12.06.2023.	27.09.2023.	26.04.2022.				
Jedinična cijena (eura/m2)	3,81	4,50	3,28				
Bazni indeks / dan kupoprodaje (A):	165,80	162,70	140,80				
Bazni indeks / dan vrednovanja (B):	222,40	222,40	222,40				
Korekcijski faktor (B/A):	1,34	1,37	1,58				
Međuvremenski izjednačena cijena (eura/m2):	5,11	6,15	5,18				

## 8.6. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

### Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći - mjeri građevinskog korištenja)

<b>1. K.č.br. 2024</b>				
<b>PREDMET PROCJENE:</b>	Kategorija	Koef. iskoristivosti (Kis)	Koeficijent preračunavanja (KP)	Veličina (m2)
Kategorija procjenjivanih čestica:	1	1,8	1,36	3.227,00
<b>Redni broj</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
Katastarska općina:	Pleternica	Pleternica	Velika	
Katastarska čestica:	2783	2811/1	2024	
Međuvrem. izjedn. cijena (eur/m2):	5,11	6,15	5,18	
Kategorija	1	1	1	
Koef. iskoristivosti (Kis):	1,8	1,8	1,8	
Veličina (m2):	5.243,00	8.106,00	3.227,00	
<b>Odstupanje (obilježja)</b>	ne	ne	ne	
<b>INTERKVALITATIVNO izjednačenje cijena</b>				
Faktor povećanja / umanjenja (Prilog 11.)	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
Koeficijent preračunavanja (KP)	1,36	1,36	1,36	
<b>Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2):</b>	5,11	6,15	5,18	
<b>STATISTIKA - kontrola</b>				
Prosjek:	5,48			
Apsolutno odstupanja od prosjeka (eura):	-0,37	0,67	-0,30	suma
Relativno odstupanja od prosjeka (%):	-6,76	12,23	-5,47	
Kvadrat odstupanja:	0,14	0,45	0,09	0,68
Standardno odstupanje:	0,47	8,66%		
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	0,95			
Standardno odstupanje	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Odstupanja dva-sigma:	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
<b>PREDMET PROCJENE:</b>				
Prosječna vrijednost (eura/m2):	<b>5,48</b>			

Vrijednost zemljišta na k.č. 2024	<b>17.686,91 EUR</b>
-----------------------------------	----------------------

## 9. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

Nekretnine: Predmetne katastarske čestice u k.o. Velika (u trenutku očevida k.č.br. 981/5, k.č.br. 981/8 i k.č.br. 2024 predstavljaju održavane zatravljene površine a k.č.br. 551 je trenutno neobrađeno poljoprivredno zemljište. Sve navedene katastarske čestice u potpunosti se nalaze unutar građevinske zone naselja Velika što je utvrđeno uvidom u prostorne planove područja Općine Velika.

Lokacija: Katastarska općina Velika

Naručitelja: OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, Zvonimirova br. 1A, 34 330 Velika

Mišljenja sam da je na dan 02.02.2026. godine

### Ukupna tržišna vrijednost:

**37.100,00** eura

### Rekapitulacija

Red. br.	Katastarska čestica	Građevinsko zemljište (m <sup>2</sup> )	Poljopriv.-šumsko zemljište (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost- građev. zemlj. (eura)	Tržišna vrijednost- poljopriv. zemlj. (eura)	Tržišna vrijednost- ukupno (eura)	Tržišna vrij. zaokruženo (eura)
1.	981/5	347,00		3.581,43		3.581,43	3.580,00
2.	981/8	752,00		10.784,14		10.784,14	10.700,00
3.	551	513,00		5.294,74		5.294,74	5.290,00
4.	2024	3227,00		17.686,91		17.686,91	17.600,00
Ukupno zaokruženo:							<b>37.100,00</b>

U Požegi, 02.02.2026. godine

Izradio:  
mr.sc. Marko Novak, dipl. ing. građ.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ



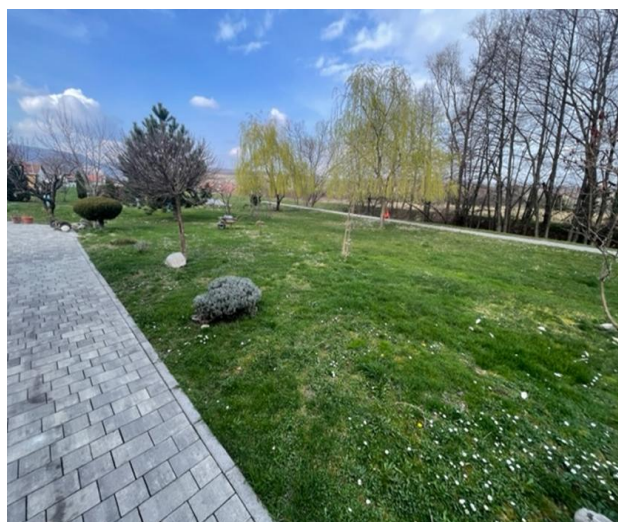
17

## 10. FOTOGRAFIJE

ZEMLIŠTE k.č.br. 981/5 k.o. Velika



ZEMLJIŠTE k.č.br. 981/8 k.o. Velika



ZEMLJIŠTE k.č.br. 2024 k.o. Velika



ZEMLJIŠTE k.č.br. 551 k.o. Velika





# 11. UVID U KATASTAR - GEOPORTAL DGU



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VELIKA  
k.č.br.: 981/5

Stanje na dan: 01.02.2026.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VELIKA  
k.č.br.: 981/8

Stanje na dan: 01.02.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000





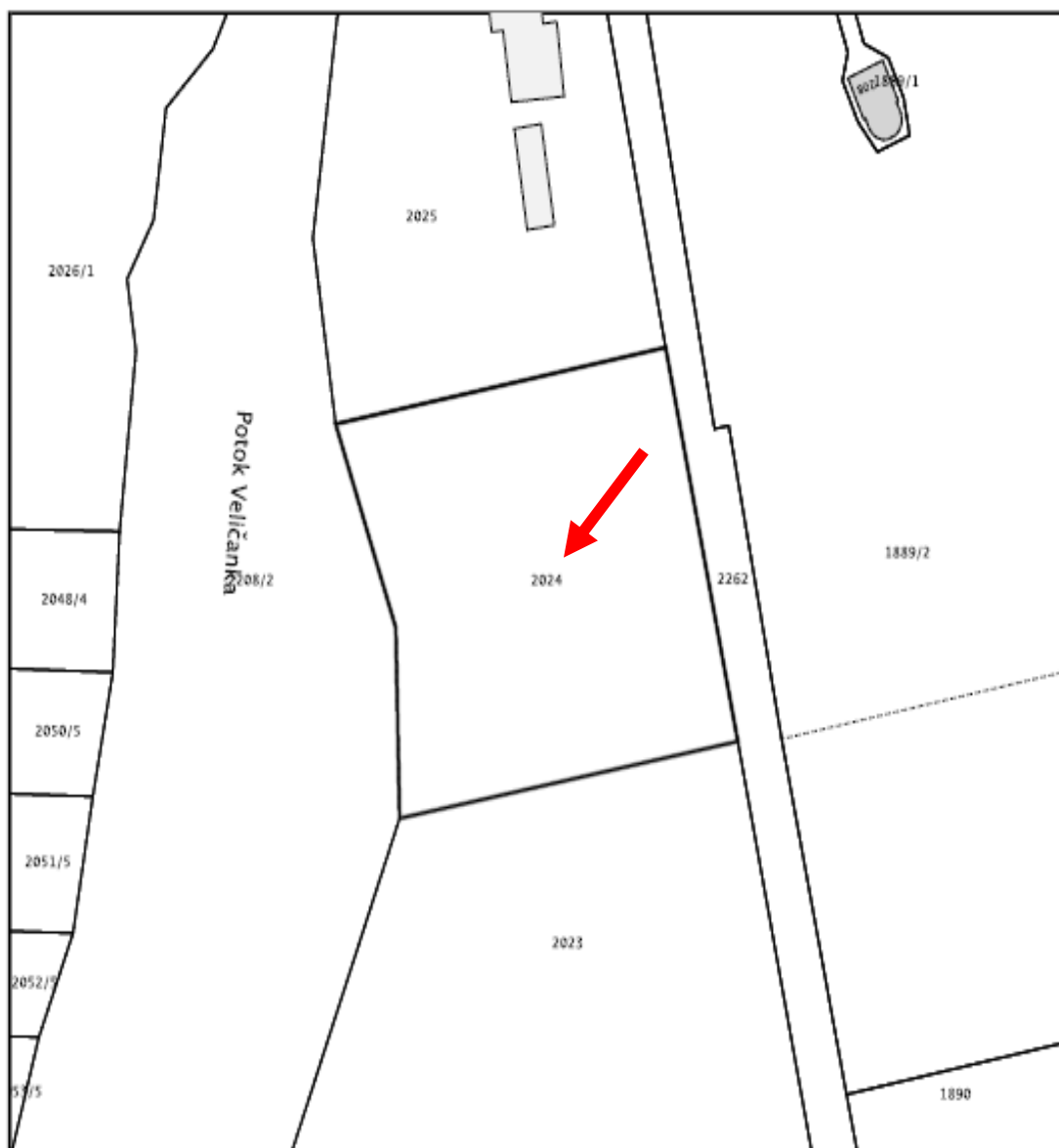
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VELIKA  
k.č.br.: 2024

Stanje na dan: 01.02.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorom mjerilo 1:2000





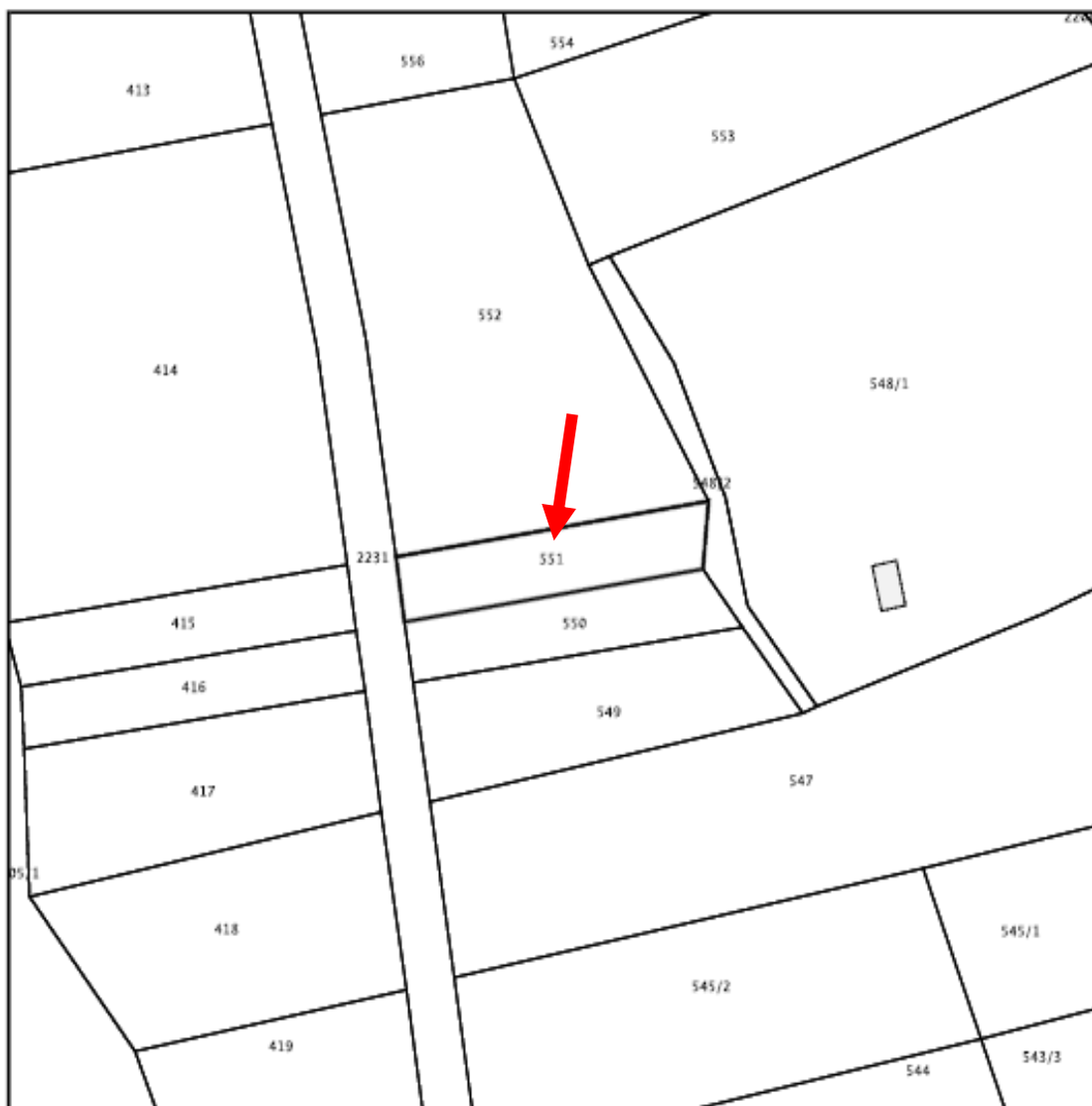
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VELIKA  
k.č.br.: 551

Stanje na dan: 01.02.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000



## 12. PRIVITCI

### 12. 1. Izvatci iz zemljišnih knjiga k.o. Velika



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 01.02.2026. 20:11

Katastarska općina: 327956, VELIKA

Broj ZK uložka: 5912

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2025-  
02/435  
Aktivne plombe: Z-6019/2025

Izvadak iz BZP-a

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	343/1	5	Vilima Pintara GROBLJE ŠUMA JAVNA ZGRADA, KAPELICA	5766 5302 410 54	
2.	548/1	5	VELIKA, STJEPANA RADIĆA ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU POMOĆNA ZGRADA	7778 7750 28	
3.	548/2	5	VELIKA POTOK	292 292	
4.	763/1	8	VELIKA POTOK	195 195	
5.	763/2	8	VELIKA PUT	285 285	
6.	852/33	8	ZASTRANICA CESTA	3323 3323	
7.	852/34	8	ZASTRANICA CESTA	1691 1691	
8.	911	8	VELIKA DVIJE ZGR. DVORIŠTE	904 170 734	
9.	913	9	VELIKA PUT	3843 3843	
10.	981/1	10	VELIKA ORANICA	1121 1121	
11.	981/5	10	VELIKA ORANICA	347 347	
12.	981/6	10	Vilima Korajca LIVADA	845 845	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

01.02.2026. 20:14:39

Stranica: 1

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
13.	981/7	10	VELIKA LIVADA	388 388	
14.	981/8	10	VELIKA ORANICA	752 752	
15.	997/1	10	VELIKA PUT	721 721	
16.	997/36	10	VELIKA PUT	400 400	
17.	1025/2	8	VELIKA ORANICA	926 926	KULTURNO DOBRO
18.	1025/3	8	VELIKA LIVADA	328 328	
19.	1028/1	8	VELIKA LIVADA	2844 2844	
20.	1050	10	MEDVODE ORANICA	1834 1834	
21.	1173	5	ŠAGA KRIŽ	25 25	
22.	1889/2	10	STROSSMAJEROVA ORANICA GROBLJE JAVNA ZGRADA, Velika, STROSSMAJEROVA 20C	18779 6066 12577 136	
23.	2022/1	10	SVETENICA PUT	193 193	
24.	2022/2	10	SVETENICA DVORIŠTE LIVADA POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 1 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 2 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 3 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 4 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 5	3377 2741 417 15 15 15 15 159	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>56957</b>	



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 01.02.2026. 19:56

Katastarska općina: 327956, VELIKA

Broj ZK uložka: 5727

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1641/2025

Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	2024	10	SVETENICA LIVADA	3227 3227	
		UKUPNO:		3227	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, ZVONIMIROVA 1A, 34330 VELIKA	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.02.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 01.02.2026. 20:11

Katastarska općina: 327956, VELIKA

Broj ZK uloška: 7245

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1647/2025  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	415	5	VELIKA LIVADA	562 562	
2.	551	5	VELIKA LIVADA	513 513	
UKUPNO:				1075	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LOKMER JOSIPA, OIB: 82417537084, STJEPANA RADIĆA 78, VIDOVCI 34000 POŽEGA	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.02.2026.

## 12. 2. Posjedovni listovi k.o. Velika



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA  
Stanje na dan: 01.02.2026. 20:11

Katastarska općina: 327956, VELIKA

Broj ZK uložka: 5912

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: UP/I 932-07/2025-  
02/435  
Aktivne plombe: Z-6019/2025

Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	343/1	5	Vilima Pintara GROBLJE ŠUMA JAVNA ZGRADA, KAPELICA	5766 5302 410 54	
2.	548/1	5	VELIKA, STJEPANA RADIĆA ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU POMOĆNA ZGRADA	7778 7750 28	
3.	548/2	5	VELIKA POTOK	292 292	
4.	763/1	8	VELIKA POTOK	195 195	
5.	763/2	8	VELIKA PUT	285 285	
6.	852/33	8	ZASTRANICA CESTA	3323 3323	
7.	852/34	8	ZASTRANICA CESTA	1691 1691	
8.	911	8	VELIKA DVIJE ZGR. DVORIŠTE	904 170 734	
9.	913	9	VELIKA PUT	3843 3843	
10.	981/1	10	VELIKA ORANICA	1121 1121	
11.	981/5	10	VELIKA ORANICA	347 347	
12.	981/6	10	Vilima Korajca LIVADA	845 845	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

01.02.2026. 20:14:13

Stranica: 1

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
13.	981/7	10	VELIKA LIVADA	388 388	
14.	981/8	10	VELIKA ORANICA	752 752	
15.	997/1	10	VELIKA PUT	721 721	
16.	997/36	10	VELIKA PUT	400 400	
17.	1025/2	8	VELIKA ORANICA	926 926	KULTURNO DOBRO
18.	1025/3	8	VELIKA LIVADA	328 328	
19.	1028/1	8	VELIKA LIVADA	2844 2844	
20.	1050	10	MEĐVODE ORANICA	1834 1834	
21.	1173	5	ŠAGA KRIŽ	25 25	
22.	1889/2	10	STROSSMAJEROVA ORANICA GROBLJE JAVNA ZGRADA, Velika, STROSSMAJEROVA 20C	18779 6066 12577 136	
23.	2022/1	10	SVETENICA PUT	193 193	
24.	2022/2	10	SVETENICA DVORIŠTE LIVADA POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 1 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 2 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 3 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 4 POSLOVNA ZGRADA, POSLOVNA ZGRADA 5	3377 2741 417 15 15 15 15 159	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>56957</b>	



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA  
Stanje na dan: 01.02.2026. 20:11

Katastarska općina: 327956, VELIKA

Broj ZK uložka: 5727

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1641/2025  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	PPR
1.	2024	10	SVETENICA LIVADA	3227 3227	
			UKUPNO:	3227	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA VELIKA, OIB: 30966980172, ZVONIMIROVA 1A, 34330 VELIKA	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.02.2026.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA  
Stanje na dan: 01.02.2026. 20:11

Katastarska općina: 327956, VELIKA

Broj ZK uložka: 7245

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1647/2025  
Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	415	5	VELIKA LIVADA	562 562	
2.	551	5	VELIKA LIVADA	513 513	
		UKUPNO:		1075	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LOKMER JOSIPA, OIB: 82417537084, STJEPANA RADIĆA 78, VIDOVCI 34000 POŽEGA	

### C Teretovnica




Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.02.2026.

## 12. 3. Zahtjevi za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta

Obrazac 01




REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA  
eNEKRETNINE

	pošt. broj:	Prijemni štambilj:
<b>ZAHTJEV</b> ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA</small>		
ŽUPANIJA/GRAD:		POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA
<b>1. ZADATAK</b>		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	981/5, 981/8, 551	
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	5912, 7245	
1.4. Grad/Općina	VELIKA	
1.5. Naselje	VELIKA	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	MIROSLAVA KRALJEVIĆA	
1.7. Dan vrednovanja:		
1.8. Dan kakvoće:		
<b>2. SVRHA<sup>1</sup></b>		
2.1. Vrsta pravnog posla:	PRODAJA	
<b>3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA</b>		
3.1. Kategorija: <small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)</small>	<input checked="" type="checkbox"/> 1. kategorija <input type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 4.1. kategorija</li> <li><input type="checkbox"/> 4.2. kategorija</li> <li><input type="checkbox"/> 4.3. kategorija</li> </ul>	
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:		
3.3. Mjera građevinskog korištenja <sup>2</sup> :		
3.4. Površina (m <sup>2</sup> ):	1612	
<b>4. NAPOMENA</b> (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) K.Č.BR 551 – 513 m <sup>2</sup> , K.Č.BR 981/5 – 347 m <sup>2</sup> , K.Č.BR. 981/8 – 752 m <sup>2</sup>		
<b>5. OVLAŠTENJE<sup>3</sup></b> (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
5.1. Dan izdavanja:	02.02.2024.	
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB	
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE	
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:		
<b>6. KONTAKTNI PODATCI</b>		
6.1. Ime i prezime:	NOVAK MARKO	
6.2. Adresa:	GRGIN DOL 72	
6.3. Telefon:	098235310	
6.4. e-mail:	mnovak.uoig@gmail.com	
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:  [Ime] [Prezime] [Korisničko ime]	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:  [Datum] [Vrijeme] dipl.ing. grad.	

<sup>1</sup> Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

<sup>2</sup> Koeficijent iskoristivosti

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA  
eNEKRETNINE

	tojbe:	Prijemni štambilj:
<b>ZAHTJEV</b>		
ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA		
ŽUPANIJA/GRAD:	POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA	
<b>1. ZADATAK</b>		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	2024	
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	5727	
1.4. Grad/Općina	VELIKA	
1.5. Naselje	VELIKA	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	STROSSMAYEROVA	
1.7. Dan vrednovanja:		
1.8. Dan kakvoće:		
<b>2. SVRHA<sup>1</sup></b>		
2.1. Vrsta pravnog posla:	PRODAJA	
<b>3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA</b>		
3.1. Kategorija: (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	<input checked="" type="checkbox"/> 1. kategorija <input type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 4.1. kategorija</li> <li><input type="checkbox"/> 4.2. kategorija</li> <li><input type="checkbox"/> 4.3. kategorija</li> </ul>	
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:		
3.3. Mjera građevinskog korištenja <sup>2</sup> :		
3.4. Površina (m <sup>2</sup> ):	3227	
<b>4. NAPOMENA</b> (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, točac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.)		
<b>5. OVLAŠTENJE<sup>3</sup></b> (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
5.1. Dan izdavanja:	02.02.2024.	
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB	
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE	
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:		
<b>6. KONTAKTNI PODATCI</b>		
6.1. Ime i prezime:	NOVAK MARKO	
6.2. Adresa:	GRGIN DOL 72	
6.3. Telefon:	098235310	
6.4. e-mail:	mnovak.uoig@gmail.com	
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:  [Ime] [Prezime] [Korisničko ime]	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:  [Datum] [Vrijeme] Marko Novak, dini.ing.grud	

<sup>1</sup> Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

<sup>2</sup> Koeficijent iskoristivosti

## 12. 4. Izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARKO NOVAK (34270501062)

ID Izvatka: 74347

1	IL.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ANTE STARČEVIĆA, PLETERNICA	, PLETERNICA	INDUSTRIJSKA, PLETERNICA	, VELIKA
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2783	2824/1,2827/1	2811/1	2024
6	K.O.	PLETERNICA	PLETERNICA, PLETERNICA	PLETERNICA	VELIKA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	5243	8842	8106	3227
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	5243	8842	8106	3227
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	2783	2824/1	2811/1	2024
11	K.O.	PLETERNICA	PLETERNICA	PLETERNICA	VELIKA
12	NAMIJENA	I2	I2	I2	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max			
		Kin max	1,8;	1,8;	1,8;
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	3,81	4,50	4,50	3,28
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.06.2023	30.08.2023	27.09.2023	26.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	PLETERNICA - GOSPODARSKO 1	VELIKA - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 2824/1 k.o. PLETERNICA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRSKE ČESTICE K.Č.BR. 2824/1 - 6897 M2 I K.Č.BR. 2827/1 - 1945 M2 KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANE U ISTI ZK.UL. 913 K.O. PLETERNICA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi STROSSMAYEROVA 0 odnosno na k.č. 2024 k.o. VELIKA, 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: 364-01/26-02/23

URBROJ: 2177-07-01/14-26-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 27.1.2026.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA 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 – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (stokovništvo), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - [ZG] gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - [ZG] tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - [ZG] javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - [ZG] groblje



2 od 2

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražilo/la: MARKO NOVAK (34270501062)

ID Izvatka: 74353

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BARUNA TREŃKA, VELIKA	BARUNA TREŃKA, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	SVETOG AUGUSTINA, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Ž.	282/10,282/11	282/3,282/4	730/3	730/5	730/1	246
6	K.O.	VELIKA,VELIKA	VELIKA,VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
7	POVRŠINA IZ ŽKUL. (m <sup>2</sup> )	913	1239	554	608	661	752
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	913	1239	554	608	661	752
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Ž.	282/10	282/4	730/3	730/5	730/1	246
11	K.O.	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
12	NAMJENA	GP_ZGRADENO	GP_ZGRADENO	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Kf max	2,5;	2,5;	1,6;	1,6;	1,6;
		Kfn max	1,5;	1,5;	1,2;	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	10,95	8,07	10,83	9,87	9,08	13,30
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.08.2024	28.07.2023	24.04.2025	28.04.2025	25.04.2025	07.06.2025
18	CIJNOVI BLOK	VELIKA - GRADEVINSKO	VELIKA - GRADEVINSKO PARK PRIRODE	VELIKA - GRADEVINSKO	VELIKA - GRADEVINSKO	VELIKA - GRADEVINSKO	VELIKA - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	I.B.R. NEKRETNINE		7	8
2	VRSTA UGOVORA		IP	IP
3	ADRESA		JULIA KEMPPA, VELIKA	NIKOLE TESLE, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1089/2	522/9
6	K.O.		VELIKA	VELIKA
7	POVRŠINA U ZKUL. (m <sup>2</sup> )		677	1160
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		677	1160
9	SUVLASNIČKI UDIJLO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	KATASTAR	1089/2	522/9
11	K.O.		VELIKA	VELIKA
12	NAMJENA		M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		I. KATEGORIJA	I. KATEGORIJA
14	MOGUĆI ENF BRORITIVOSTI	K1 max	1,6;	1,6;
		K2 max	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		13,29	13,79
16	POOLJEŽE NAPLATI POV		NE	NE
	UKLJUČEN POV		NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		10.06.2024	06.08.2025
18	CIJENOVNI BLOK		VELIKA - GRADEVINSKO	VELIKA - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Ž.	NAPOMENA
1	k.ž. 282/30 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJ 2 KATASTARKE ČESTICE K.Ž.BR. 282/30 - 484 M2 I K.Ž.BR. 282/31 - 429 M2 KOJE PREDSTAVLIAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANE U ISTI ZKUL. 1724 K.O. VELIKA
2	k.ž. 282/4 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJ 2 KATASTARKE ČESTICE K.Ž.BR. 282/3 - 603 M2 I K.Ž.BR. 282/4 - 636 M2 KOJE PREDSTAVLIAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANE U ISTI ZKUL. 1724 K.O. VELIKA.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MIROSLAVA KRALJEVIĆA 0 odnosno na k.ž. 551/5; 551/8; 961/5 k.o. VELIKA, POŽEGA; VELIKA, POŽEGA; VELIKA, POŽEGA.

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

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

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

KLASA: 364-01/26-02/24

URBROJ: 2177-07-01/14-26-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 27.1.2026.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najem, 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, KP9 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladšte, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMIENA:** GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za korištenje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za korištenje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za korištenje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za korištenje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), P - poljoprivredno tlo lakjužno osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostale obradiva tla, Š - šuma lakjužno osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoršte, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

**ZVONIMIR MIŠKIĆ**



Elektronički potpisano: 28.01.2026T12:19:45 (UTC:2026-01-28T11:19:45Z)  
 Prosjek: <http://epotpis.rdd.hr/provjera>  
 Broj zapisa: b0afe856-e287-4fcc-9d41-61ee3d40fde0



## 12. 5. Rješenje o imenovanju sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/531  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05

Zagreb, 6. veljače 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva magistra znanosti Marka Novaka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Požege, Grgin Dol 72, OIB: 34270501062, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Magistar znanosti Marko Novak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Požege, Grgin Dol 72, OIB: 34270501062, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Magistar znanosti Marko Novak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Požege, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Splitu o završenom poslijediplomskom znanstvenom studiju, smjer organizacija građenja kojom je stekao akademski stupanj magistara znanosti iz znanstvenog područja tehničkih znanosti, znanstvenog polja građevinarstva, znanstvene grane organizacije i tehnologije građenja, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, presliku potvrde o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, presliku rješenja Hrvatske komore inženjera građevinarstva o osnivanju Ureda za samostalno obavljanje poslova projektiranja i stručnog nadzora građenja ovlaštenog inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Slavonskom Brodu, broj: 4 Su-90/2020 od 5. ožujka 2020. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje građevinske struke i procjene nekretnina, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



vttQ0xGN00-og7KucNyEjA

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.


  
 23
   
 MINISTAR
   
 dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Marko Novak, Požega, Grgin Dol 72
2. Pismohrana-ovdje



vttQOxGN00-og7KucNyEjA

## 13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

### Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Procjenitelj je u postupku izrade elaborata sudjelovao kao neovisna osoba.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne ovisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei izrađeni i korišteni tijekom izrade elaborata, u vlasništvu su procjenitelja, čuvaju se sukladno odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka i dostupni su za pregled ovlaštenim osobama.

Ovi opći uvjeti ne mogu se mijenjati bez pisane suglasnosti Naručitelja i Izvršitelja.

### Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izrađena je uz pretpostavku da su sve tvrdnje Naručitelja vezane uz vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje nije moguće ukloniti zakonitim postupcima i redovnim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i održiva.

Iako su obrađeni podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora, procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene dobivene od drugih strana, a koje su u ovom elaboratu korištene.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike, ne daje njegovom posjedniku pravo na objavljivanje ili korištenje u druge svrhe od utvrđene.

Procjembeni elaborat ili njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem službe za odnose s javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, bez prethodnog pisanog pristanka autora.

S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka.

Preslika koja nije ovjerena službenim pečatom i vlastoručno potpisana od strane procjenitelja ne smatra se važećom.

Temeljem izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za potrebe procjene vrijednosti ove nekretnine nisu naručene, niti su s njom u vezi provedene bilo kakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao ni njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

## Napomene:

Procjenitelj ne preuzima odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Procjena je izrađena uz pretpostavku da je sva dostavljena dokumentacija koja se tiče predmetne nekretnine vjerodostojna i usklađena, a uslučaju preslike izvornika da su svi potpisi na dokumentima autentični, te da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti, u kom slučaju procjenitelj ne snosi odgovornost za utvrđenu vrijednost.

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Procjenitelj pridržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja i procjene proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

## 14. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti za izradu kvalitetne procjene.

Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

U svrhu lakšeg razumijevanja procjene, elaborat sadrži opće uvjete procjene te popis važećih zakonskih propisa.

Izradio:  
**mr.sc. Marko Novak, dipl. ing. građ.**  
**STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ**



17