

Požega, ožujak 2025.

ELABORAT O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **KUĆA S POMOĆNIM OBJEKTOM I ZEMLJIŠTEM**

Lokacija: **ul. FRA. KAJE ADŽIĆA, br. 64, POŽEGA**

Naručitelj: **GRAD POŽEGA**

Vlasnik: **GRAD POŽEGA**

Svrha: **PRODAJA**

Izradio:
Ante Budimir, građ. inž.
stalni sudski vještak i procjenitelj



1. OPĆENITO

Na zahtjev Grada Požege izvršena je procjena tržišne vrijednosti stambenog objekta s pomoćnim objektom i zemljištem na k.č.br. 3407/4 u k.o. Požega, na adresi ul. Fra Kaje Adžića, br. 64, Požega.

Očevid je izvršen na licu mjesta

20.03.2025. godine.

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema neslužbenom izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Požegi, od 30.03.2025. u k.o. Požega upisani su kuća i dvorište na k.č.br. 3407/4 u z.k.ul. 1915, a kao ZK vlasnik upisan je Grad Požega.

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

3. SAŽETAK

•	Nekretnina:	KUĆA S POMOĆNIM OBJEKTOM I ZEMLJIŠTEM
	Lokacija:	ul. FRA. KAJE ADŽIĆA, br. 64, POŽEGA
•	Naručitelj:	GRAD POŽEGA
	Korisnik procjene:	GRAD POŽEGA
	Dan kakvoće	20.03.2025.
	Dan vrednovanja	31.03.2025.
	Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
	Z.K. izvadak:	Neslužbeni
	Općinski sud:	Požega, z.k. odjel Požega

ZEMLJIŠNE KNJIGE				
K.O.	Z.K. uložak	zčbr	podul.	površina (m ²)
POŽEGA	1915	3407/4	--	560

KATASTAR			
K.O	kč.br.	posjedovni list	površina (m ²)
POŽEGA	3407/4	5121	639

•	Opis nekretnine:	Obiteljska kuća sa zemljištem
	Ukupna površina zemljišta u zemljišnim knjigama:	560,00 m ²
	Ukupna površina zemljišta u katastru:	639,00 m ²
-	Vlasnik:	Grad Požega
	Teret:	Nema.
	Legalitet:	U z.k. izvatku upisana zabilježba dostave Rješenja o izvedenom stanju za kuću. Za pomoćni objekt nema dokaza legalnosti. Nekretnina ima izravni pristup na javnu prometnu površinu. Energetski certifikat nije prezentiran. Djelomično legalna nekretnina.
	Godina gradnje:	1973.
	Zadnja rekonstrukcija:	Nije rađena
	Klasifikacija nekretnine:	Nekretnina koji zauzima/koristi vlasnik.
	Alternativna upotreba:	Nije moguća bez većih ulaganja.
	Razvoj (dozvole):	Nisu prezentirane.
	Napomene:	Površine predmetnih k.č. u zemljišnim knjigama i u katastru se razlikuju, za potrebe ove procjene koristit će se površine iz katastra.
	NKP stambenog objekta:	169,07 m ²
	NKP pomoćnog objekta:	16,57 m ²

Tržišna vrijednost: 75.800,00 EUR

4. LOKACIJA

MAKRO



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

Prema popisu iz 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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjeeuropske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

MIKRO



Predmet procjene je obiteljska kuća s pomoćnim objektom i zemljištem na sjevernoj periferiji grada Požege. Predmetna gradska četvrt je pretežito stambena u razmjerno manje atraktivnom dijelu grada. Nekretnina je cestovno dobro prometno povezana s ostalim dijelovima grada. Pristup predmetnim k.č.br. je iz ulice Fra Kaje Adžića koja je asfaltirana s relativno niskim intezitetom prometa, dostupna je sva komunalna infrastruktura, u predmetnom dijelu je jednosmjerna.

Požega je grad u Hrvatskoj, industrijsko, kulturno, upravno, pravosudno i financijsko središte Požeško-slavonske županije. Grad je lociran cca. 40km sjeverno od autoceste Zagreb-Lipovac i željezničke pruge Zagreb-Vinkovci, na južnom rubu Požeške kotline. Prema popisu iz 2021. godine šire područje grada ima 22,3 tisuće stanovnika.

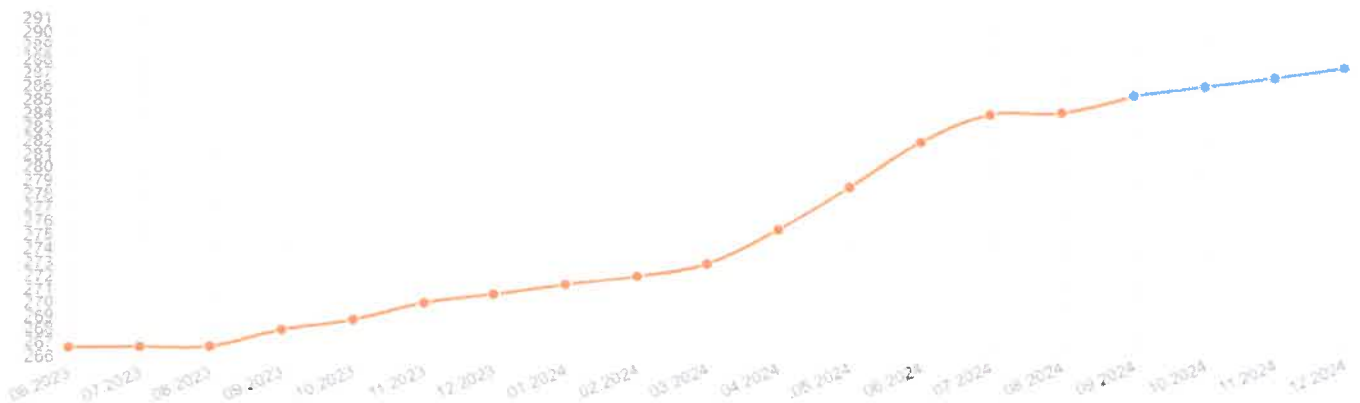
5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nekretnine su i dalje ekonomski opravdano ulaganje. Negativan utjecaj COVID-19 pandemije i inflacije na kupovnu moć kupaca je primjetan, ali to ne utječe na cijene nekretnina koje i dalje rastu, već uzrokuje smanjenje broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj. Glavni generator rasta cijena nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na pojedinim lokacijama i pada. Razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina i dalje je prisutna, ali je primjetan trend smanjenja.

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.

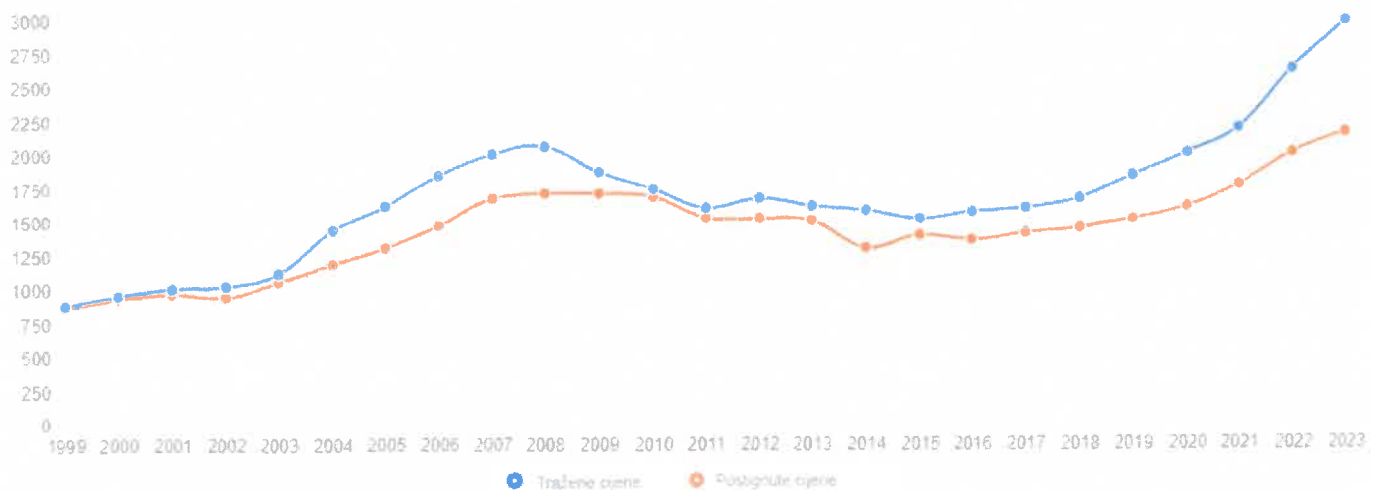
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima o postignutih i traženim cijena tipičnih nekretnosti na navedenim lokacijama iz baze Bure nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



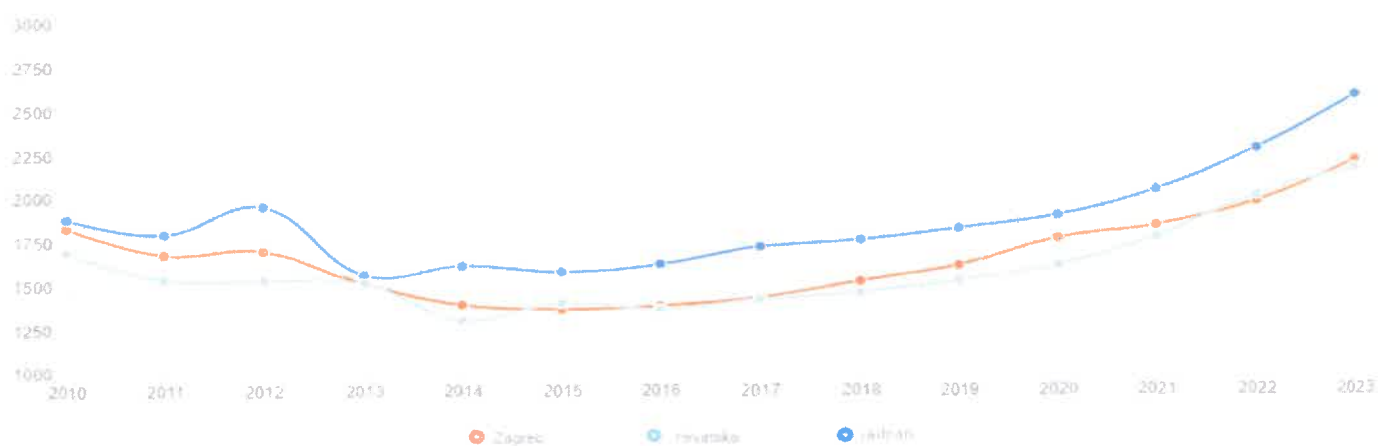
Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju na temelju podataka iz baze Bure nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Gráfico que ilustra a evolução das médias das vendas de imóveis em Záhara, em comparação com as médias das vendas de imóveis em Madrid e Barcelona, entre 2010 e 2023. Os dados são provenientes da Base de Dados da Bolsa de Valores de Madrid.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

6. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Kuća

Opis	Dužina	Širina	Koeficijent	Ukupno
<u>podrum</u>				
spremište	8,26	3,87	0,50	15,98
spremište	3,66	2,65	0,35	3,39
ukupno				19,38
<u>prizemlje</u>				
garaža	3,67	5,41	0,60	11,91
ostava	3,66	2,65	1,00	9,70
hodnik i stubište	4,18	1,82	1,00	7,61
	2,34	1,98	1,00	4,63
soba	4,05	4,06	1,00	16,44
dnevna soba	5,40	3,92	1,00	21,17
balkon	9,00	0,98	0,25	2,21
kuhinja	3,92	2,86	1,00	11,21
kupaonica	2,03	2,08	1,00	4,22
ukupno				89,10
<u>potkrovlje</u>				
stubište i hodnik	4,07	1,88	0,75	5,74
	2,31	1,34	0,75	2,32
soba	4,06	4,12	0,75	12,55
balkon	5,58	0,91	0,75	3,81
soba	4,10	2,37	0,75	7,29
	2,90	1,50	0,75	3,26
balkon	6,26	0,90	0,25	1,41
blagovaonica	4,14	2,38	0,75	7,39
	2,41	1,44	0,75	2,60
kuhinja	1,66	1,88	0,75	2,34
kupaonica	1,88	2,03	0,75	2,86
terasa	8,72	3,95	0,25	8,61
	3,88	0,42	0,25	0,41
ukupno				60,59
sveukupno				169,07

Neto površina (NKP) = 169,07 m²

Pomoćni objekt

Opis	Dužina	Širina	Koeficijent	Ukupno
<u>prizemlje</u>				
	5,57	3,50	0,85	16,57
ukupno				16,57

Neto površina (NKP) = 16,57 m²

Zemljište

Teren je blago nagnut prema istoku, parcela 3407/4 je približno pravokutnog oblika, ograda je dijelom objektima, žičanim pletivom na željeznim stupovima i živom ogradom. Površina izvan objekata je travnjak s betonskim stazama. Predmetna parcela se nalazi u zoni stambene namjene (S).

TUMAČ ZNAKOVLJA

--- GRANIKA GUP-a

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- S STAMBENA NAMJENA
- M MJEŠOVITA NAMJENA
- D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1 - UPRAVNA, D2 - SOCIJALNA, D3 - ZDRAVSTVENA, D4 - PREDŠKOLSKA, D5 - OSNOVNOŠKOLSKA,
D6 - SREDNJOŠKOLSKA, D7 - VISOKOŠKOLSKA, D8 - KULTURNI, D9 - VJERSKI, D10 - KAZALIŠNI I DRUGI ZAVOD
- G GOSPODARSKA NAMJENA - SVI SADRŽAJI
- I GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- K GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
- T GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
- R SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - SPORT BEZ OGRANIČENJA, R2 - SPORT S OGRANIČENJEM
- Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE - PARK
- Z2 JAVNE ZELENE POVRŠINE S DJEČJIM IGRALIŠTIMA
- Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - PEJZAŽNO, KULTIVIRANO ZELENILU I DUME
- Z3 ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - ZELENILU UZ VODOTOKE

V. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA POŽEGA



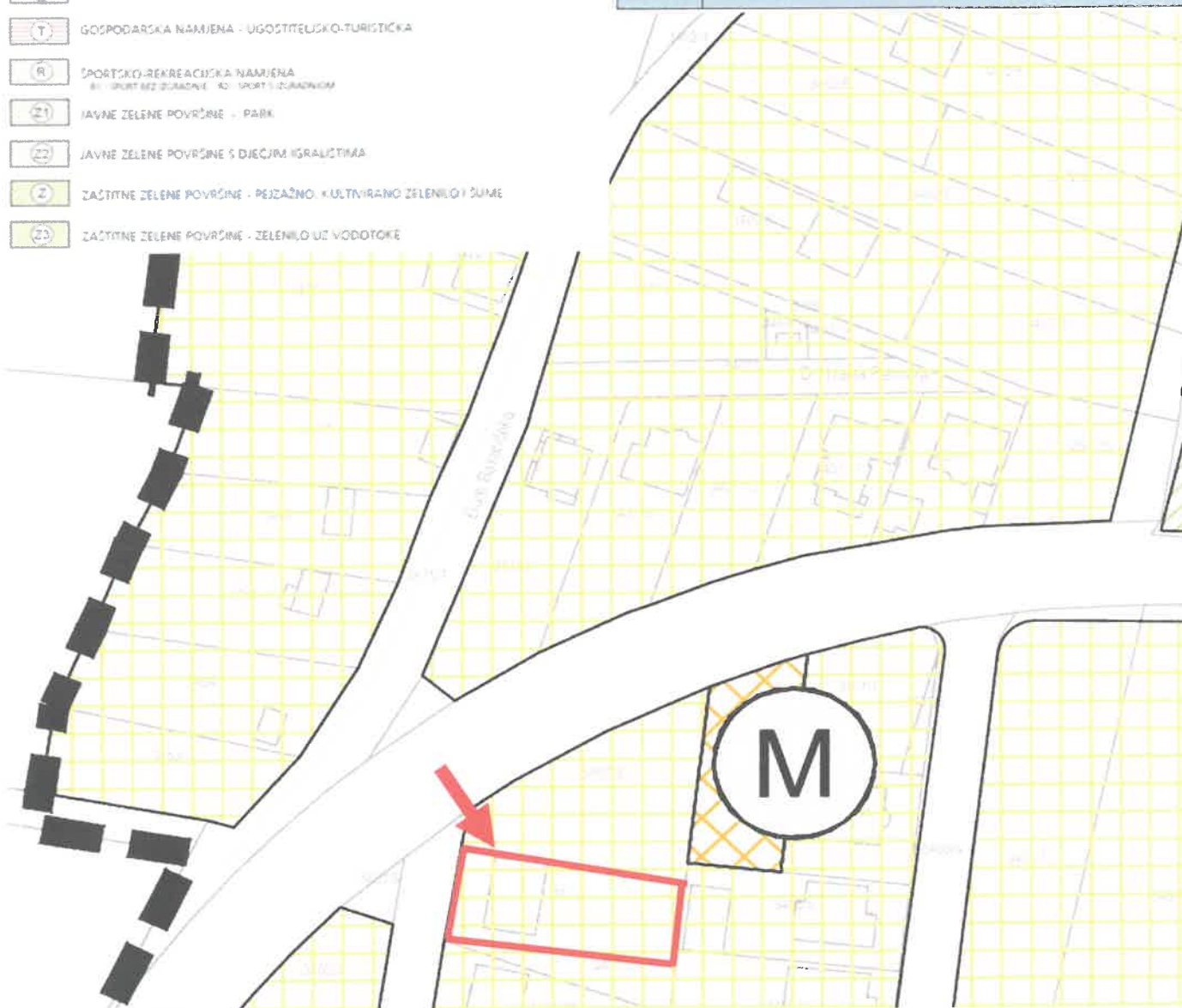
GRAD POŽEGA
UPRAVA ZA URBANIZAM I IZGRADNJU
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Logotip urbane prostorne strukture

IZVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU iz d
Mjesto izdavanja: Požega, datum: 15. 12. 2010. godine, broj: 101/2010

1.1.A

NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA



Priključci

Predmetna nakretnina ima sljedeće priključke na komunalne sustave:

- struja, voda, kanalizacija i plin

Kuća

Građevina je obiteljska kuća prizemnica s podrumom i potkrovljem.

Godina izgradnje - 1973.

Nosiva konstrukcija - zidovi od betona u podrumu i od opeke na ostalim etažama.

Stropovi - u podrumu i prizemlju AB ploče, u potkrovlju montažni strop od gips panela i toplinske izolacije. Svijetla visina prostorija u podrumu iznosi 2,01m, u prizemlju 2,70m (garaža 2,80m) i u potkrovlju 1,70-2,67m.

Podovi - u kupaoionicama, kuhinji, hodniku u prizemlju i dijelu hodnika u potkrovlju su keramičke pločice, a u ostatku objekta je beton.

Iznutra zidovi su ožbukani i oličeni, zidovi u kuhinjama su djelomično, a u kupaoionicama cijelom visinom obloženi keramičkim pločicama.

Fasada - obična žbuka, završna obrada u tehnici hirofa.

Stolarija - ulazna vrata u stan su crvena s ukladama, garažna vrata su izrađena od željeznih i alu profila, ustakljena, unutarnja vrata su drvena glatka furnirana. Prozori su drveni s izo staklom i pvc roletama.

Grijanje - centralno radijatorsko s plinskim kombi-bojlerom.

Krovište - drvena višestrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa, osim iznad garaže gdje je ravno neizolirano krovište.

Limarija - pocinčani lim, oličeno.

Instalacije - struje, vode, kanalizacije, telefona, plina i centralnog grijanja.

U zidovima i stropu garaže i ostavi u prizemlju te u zidovima u podrumu vidljiva je velika količina vlage. Oštećenja od vlage su vidljiva na podovima u cijeloj kući i dimnjaku u dijelu izvan krova.

Pomoćni objekt

Građevina je prizemnica u dvorištu gore opisane kuće.

Godina izgradnje - 1973.

Nosiva konstrukcija - zidovi od blok opeke.

Stropovi - AB ploča.

Podovi - beton.

Iznutra zidovi nisu ožbukani.

Fasada - obična žbuka, bez završne obrade.

Stolarija - jedna limena vrata i jedna drvena vrata s ukladama.

Grijanje - nema.

Krovište - ravna neizolirana AB ploča.

Limarija - nema.

Instalacije - nema.

Objekt je loše održavan i zapušten.

7. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199.

Moj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema mojem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

Kod izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 79/14)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta građevinskog zemljišta, te prikupio podatke iz baze podataka eNekretnine (u prilogu Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena).

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska općina	Požega	Požega	Požega	Požega	Požega
	Adresa	Jurja Križanića, Požega	Jurja Križanića, Požega	Sv. Vinka Paulskog, Požega	Dragana Vukovića, Požega	Dragana Vukovića, Požega
	K.č.	3351/4	3351/3	3963/17	3758/21	3758/2
	Površina k.č.	1.899	1.899	715	1.762	1.762
	Površina u prometu	1.899	1.899	715	1.762	1.762
	Tip transakcije	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena
	Cijena EUR/m ²	8,40	8,40	11,19	11,35	11,35
	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	22.01.2022.	22.01.2022.	02.01.2023.	11.01.2023.	11.01.2023.
	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
	Kategorija zemljišta	1	1	1	1	1
	Namjena	S	S	S		S
	Cjenovni blok	Požega - stambeno 11	Požega - stambeno 11	Varelovac	Požega - stambeno 6	Požega - stambeno 6
	Grubo čišćenje					
Međuvremensko i interkvalitetno izjednačavanje	Ulazi u izračun	DA	DA	DA	DA	DA
	Razlog					
	Međuvremensko izjednačavanje					
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	132,32	132,32	154,22	154,22	154,22
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95
	Korekcijski faktor = (B)/(A)	1,44	1,44	1,23	1,23	1,23
	Interkvalitativno izjednačena cijena					
	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	12,06	12,06	13,78	13,98	13,98

Statistička kontrola	Odstupanje od prosjeka u %	-8,45%	-8,45%	4,64%	6,13%	6,13%
	Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	-1,11	-1,11	0,61	0,81	0,81
	Odstupanje od sigma - dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa

Statistička analiza

Prosjek (EUR/m ²)	13,17	
Standardno odstupanje (±):	0,91	6,92%
Pravilo dva-sigma (±):	1,82	

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine (EUR/m ²)	13,17
--	-------

Ukupna vrijednost zemljišta na k.č.br. 3407/4 (EUR)	8.416,74
---	----------

8.2. Tržišna vrijednost

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI - kuća	
Prosječna starost građevine	52
Tip nekretnine	Obiteljske kuće, gradnja na licu mjesta, masivna gradnja
Održivi vijek korištenja (granice)	70-100
Održivi vijek korištenja (odabrano)	100
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,00
B - zgrada općenito	3,00
C - stanje zgrade	2,00
FK odabrano:	3,00
Relativna starost	52,00%
OOVK (%)	44
OOVK (god)	44,00
Zamjenska starost zgrade	56,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%

Elementi izračuna	VRIJEDNOST (EUR)	
Zemljište (k.č.br. 3407/4)		8.416,74
ZGRADA		
NKP građevine	169,07 m ²	
BV građevine	544,39 m ³	
Jedinična cijena izgradnje građevine	850,00 EUR/m ²	
Koeficijent dovršenosti:	0,90	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:		129.336,04
Umanjenje vrijednosti		
Starost građevine		52
Održivi vijek korištenja		100
Relativna starost		52,00%
Obračunska površina (BRP) m ²		169,07
OOVK (%)		44
OOVK (god)		44,00
Zamjenska starost zgrade		56,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		56,00%
Preostala vrijednost zgrade		56.907,86
UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	7,96 EUR / m ³	4.335,22
Vodni doprinos	0,75 EUR / m ³	406,79
Troškovi komunalnih priključaka		3.600,00
Tehnička dokumentacija		3.500,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)		2.586,72
Ukupni troškovi		14.428,73

Ukupna vrijednost	
Vrijednost zgrade	56.907,86
Vrijednost zemljišta	8.416,74
Uzgredni troškovi	14.428,73
Troškovi vanjskog uređenja	4.000,00
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka	-8.500,00
Troškovna vrijednost nekretnine	75.253,32
Koeficijent za prilagodbu tržištu =	1,00
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)	75.253,32

PODACI O NEKRETNINI - pomoćni objekt	
Prosječna starost građevine	52
Tip nekretnine	Pomoćni objekt, masivna gradnja
Održivi vijek korištenja (granice)	40-60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	3,00
B - zgrada općenito	3,00
C - stanje zgrade	2,00
FK odabrano:	3,00
Relativna starost	86,67%
OOVK (%)	40
OOVK (god)	24,00
Zamjenska starost zgrade	36,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	60,00%

Elementi izračuna	VRIJEDNOST (EUR)
Zemljište	
ZGRADA	
NKP građevine	16,57 m ²
BV građevine	49,55 m ³
Jedinična cijena izgradnje građevine	150,00 EUR/m ²
Koeficijent dovršenosti:	1,00
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:	2.485,61
Umanjenje vrijednosti	
Starost građevine	52
Održivi vijek korištenja	60
Relativna starost	86,67%
Obračunska površina (BRP) m ²	16,57
OOVK (%)	40
OOVK (god)	24,00
Zamjenska starost zgrade	36,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	60,00%
Preostala vrijednost zgrade	994,25

UZGREDNI TROŠKOVI		
Komunalni doprinos	0,00 EUR / m ³	0,00
Vodni doprinos	0,00 EUR / m ³	0,00
Troškovi komunalnih priključaka		0,00
Tehnička dokumentacija		0,00
Ostali troškovi (prema čl. 57. Pravilnika)		49,71
Ukupni troškovi		49,71
Ukupna vrijednost		
Vrijednost zgrade		994,25
Vrijednost zemljišta		0,00
Uzgredni troškovi		49,71
Troškovi vanjskog uređenja		0,00
Dodatni troškovi - legalizacija		-500,00
Troškovna vrijednost nekretnine		543,96
Koeficijent za prilagodbu tržištu =		1,00
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)		543,96

9. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

nekretninu :	KUĆA S POMOĆNIM OBJEKTOM I ZEMLJIŠTEM
na adresi:	ul. FRA. KAJE ADŽIĆA, br. 64, POŽEGA
upisana u z.k.ul.	1915
na k.č.br.	3407/4
u k.o.	POŽEGA
naručitelja:	GRAD POŽEGA

Mišljenja sam da je na dan 31.03.2025.

Ukupna tržišna vrijednost (zaokruženo):

75.800,00 EUR

U Požegi, 31.03.2025. godine

Izradio:
Ante Budimir, građ. inž.
stalni sudski veštak i procjenitelj



10. FOTOGRAFIJE

**kuća
pročelje**



dvorišno pročelje



pomoćni objekt



**podrum
ulaz u podrum**



spremište



**prizemlje
garaža**



ostava



hodnik i stubište za kat



soba



kuhinja



kupaonica



**potkrovlje
soba**



soba



soba



kuhinja



kupaonica



dvorište



11. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- rješenje o imenovanju sudskim vještakom i procjeniteljem



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 30.03.2025. 12:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 1915

Broj zadnjeg dnevnika: Z-242/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	3407/4	KUĆA I DVORIŠTE			560	
		UKUPNO:			560	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 28.07.2020.g. pod brojem Z-3089/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU UPRAVNOG ODJELA ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO POŽEŠKO-SLAVONSKE ŽUPANIJE KLASA: UP/I-361-03/13-03/15930, UR.BR: 2177/1-06-06/14-19-6 19.12.2019, temeljem čl. 174 Zakona o gradnji (NN 153/13) da je za građevinu sagrađenu na k.č. br. 3407/4 kuća i dvorište 560 m2 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije klasa: UP/I-361-03/13-03/15930 Ur.br: 2177/1-06-06/14-19-6 od 19.12.2019	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD POŽEGA, OIB: 95699596710, TRG SVETOG TROJSTVA 1, 34000 POŽEGA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.03.2025. 18:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POŽEGA (Mbr. 327760)

Posjedovni list: 5121

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD POŽEGA, TRG SVETOG TROJSTVA 1, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	95699596710

Podjela o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3407/4	GRADSKO PODRUČJE	639	7		
			DVORIŠTE	500			
			KUĆA	139			
Ukupna površina katastarskih čestica				639			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. POŽEGA

k.č.br.: 3407/4

Stanje na dan: 30.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE BUDIMIR (64632208436)

ID Izvatka: 58341

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		JURJA KRIŽANIĆA, POŽEGA	JURJA KRIŽANIĆA, POŽEGA	JURJA KRIŽANIĆA, POŽEGA	JURJA KRIŽANIĆA, POŽEGA	SVETOG VINKA PAULSKOG, POŽEGA	DRAGANA VUKOVIĆA, POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3351/1,3351/2,33 51/3,3351/4	3351/1,3351/2,33 51/3,3351/4	3351/1,3351/2,33 51/3,3351/4	3351/1,3351/2,33 51/3,3351/4	3963/17	3758/2,3758/21
6	K.O.		POŽEGA,POŽEGA, POŽEGA,POŽEGA	POŽEGA,POŽEGA, POŽEGA,POŽEGA	POŽEGA,POŽEGA, POŽEGA,POŽEGA	POŽEGA,POŽEGA, POŽEGA,POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA,POŽEGA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		1899	1899	1899	1899	715	1762
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1899	1899	1899	1899	715	1762
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	3351/4	3351/3	3351/2	3351/1	3963/17	3758/21
11	K.O.		POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;	0,4;
		Kin max	1,4;	1,4;	1,4;	1,4;	1,4;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		8,40	8,40	8,40	8,40	11,19	11,35
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.01.2022	22.01.2022	22.01.2022	22.01.2022	02.01.2023	11.01.2023
18	CIJENOVNI BLOK		POŽEGA - STAMBENO 11	POŽEGA - STAMBENO 11	POŽEGA - STAMBENO 11	POŽEGA - STAMBENO 11	VARELOVEC	POŽEGA - STAMBENO 6
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DRAGANA VUKOVIĆA, POŽEGA	JOSIPA ANDRČA, POŽEGA	, POŽEGA	, POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLIŠNA KUGA	3758/2,3758/21	3404/5	
6	K.O.		POŽEGA, POŽEGA	POŽEGA	
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		1762	1142	674
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1762	913	674
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	KATASTAR	3758/2	3404/5	3510/71
11	K.O.		POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
12	NAMJENA		S		
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,4;		
		KIn max	1,2;		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		11,35	11,59	12,61
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.01.2023	29.04.2021	15.03.2025
18	CJENOVNI BLOK		POŽEGA - STAMBENO 6	POŽEGA - STAMBENO 2	POŽEGA - STAMBENO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3351/4 k.o. POŽEGA	U PRODAJI SU 4 PARCELE.
2	k.č. 3351/3 k.o. POŽEGA	U PRODAJI SU 4 PARCELE.
3	k.č. 3351/2 k.o. POŽEGA	U PRODAJI SU 4 PARCELE.
4	k.č. 3351/1 k.o. POŽEGA	U PRODAJI SU 4 PARCELE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi FRA KAJE ADŽIĆA 64, POŽEGA odnosno na k.č. 3407/4 k.o. POŽEGA, POŽEGA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

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

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

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

KLASA: 940-01/25-01/2

URBROJ: 2177-07-02/07-25-10

IZRADIO/IZRADILA:
VALENTINA MIRKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 24.3.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno 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 zimske 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 - 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 - odmorilište, vrt, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

VALENTINA MIRKOVIĆ

HR-11388105624



Elektronički potpisano: 24.03.2025T10:47:58 (UTC:2025-03-24T09:47:58Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 2aed2c88-059b-41c8-a6a3-b65d67834058

Kontrolni broj: 1742809678
Grad Požega



JELENA VIDOVIĆ

HR-46804401112



Elektronički potpisano: 25.03.2025T15:00:51 (UTC:2025-03-25T14:00:51Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: c2b60162-2d3c-42ae-812b-bddb367d8281

Kontrolni broj: 1742911251
Grad Požega





**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/231

URBROJ: 514-03-03-02/02-24-06

Zagreb, 25. rujna 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ante Budimira, građevinskog inženjera niskogradnje iz Požege, Zdenke Marković 4, OIB: 64632208436, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ante Budimir, građevinski inženjer niskogradnje iz Požege, Zdenke Marković 4, OIB: 64632208436, 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

Ante Budimir, građevinski inženjer niskogradnje iz Požege, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinske struke i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku domovnice, ovjerenu presliku diplome Više građevinske škole u Osijeku, Sveučilišta u Osijeku kojem je stekao višu stručnu spremu i stručni naziv građevinskog inženjera niskogradnje, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Slavonskom Brodu, broj: 4 Su-286/2020 od 22. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



514|UPI710032401231|6

