

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Procjembeni elaborat

Poslovni prostor

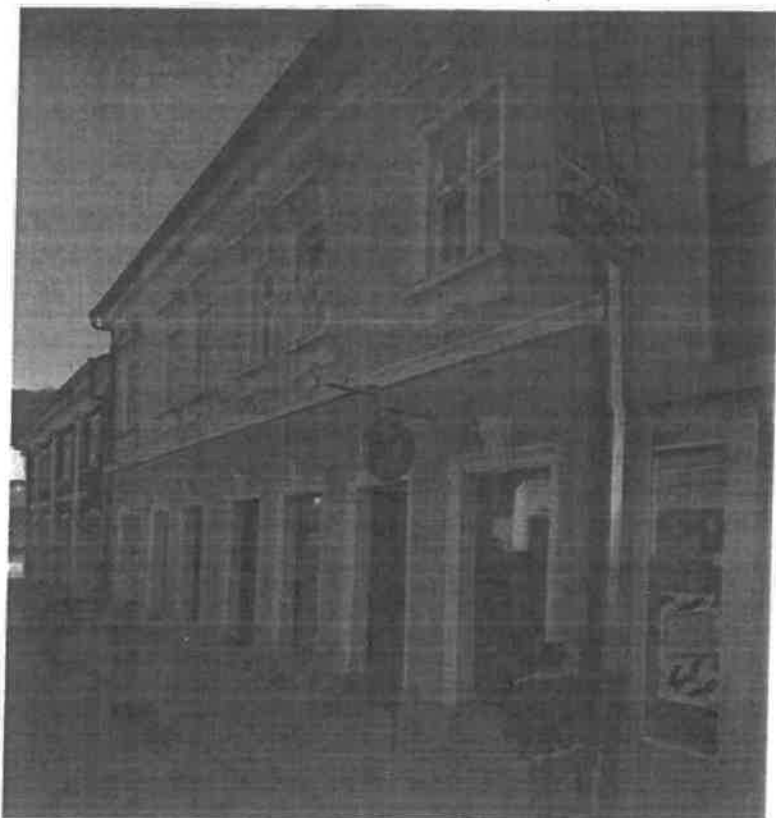
Zk. uložak 4624

k. č. 2104

Općinski sud u Požegi

Zemljišnoknjižni odjel Požega

Katastarska općina Požega



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

143.170,00 €

Izradio:

Zoran Fumić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Požega, 13.05.2021.



[Handwritten signature]

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Sažetak

OPCA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	GRAD POŽEGA Straka Zvonko Trg Sv. Trojstva 1 HR 34000 Požega
Adresa nekretnine	Matice Hrvatske 1 HR 34000 Požega
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
Zk.ul.br.	4624
Poduložak	-
Katastarska općina	Požega
Posjedovni list	-
K.č.br.	2104
Površina zemljišta	817,00 m ²
Korisna vrijednost površina (KVP)	Poslovni prostor E2 - 39,23 m ² Novi prostor prema Sporazumu - 18,95 m ²
Obujam	
Tržišna vrijednost nekretnine	143.170,00 €
Legalitet	DA izgrađena prije veljače 1968. godine
Građevinska dozvola	DA za zahvat rekonstrukcije zgrade koji je u tijeku
Uporabna dozvola	-
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	ne
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1900.
Godina obnove	lokal je više puta obnavljan - ostali dio u izgradnji
Energetski certifikat	nije dostavljen
datum pregleda nekretnine:	05.03.2021.
datum utvrđivanja činjenica:	13.05.2021.
Indeks na dan procjene (HNB)	113,35
Procjenitelj	Zoran Fumić, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

"Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine."

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Sadržaj

Sažetak.....	2
Sadržaj.....	3
Ovlaštenje.....	4
Zadatak.....	7
Nalaz.....	8
Lokacija i opis nekretnine.....	9
Mikro lokacija.....	10
Opis zatečenog stanja.....	11
Izvod iz prostornog plana.....	12
Fotodokumentacija.....	13
Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
Tehnički opis objekta - Poslovni prostori.....	15
Izračuni površina i volumena prostora - Poslovni prostori.....	16
Tablica usporednih nekretnina.....	17
Vrijednost nekretnine - obrazloženje.....	18
Zaključak.....	19
Dokumentacija.....	21

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-375/2020
Slav. Brod, 8. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, i 126/19.) u vezi članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15, i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Zorana Fumića iz Požege za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina

riješila je

1. Zoran Fumić, dipl. inženjer arhitekture, sin Franje i Vere r. Dimić, rođen 15. lipnja 1961. godine u Kumanovu, Republika Makedonija, s prebivalištem u Požegi, Trenkova 6, državljanin RH,

s danom 27. siječnja 2021. ponovno se imenuje za stalnog sudskog vještaka arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

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

Obrazloženje

Zoran Fumić, dipl. ing. arh. podnio je sukladno odredbi čl. 12. st. 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

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

Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 10. veljače 2017. broj 4-Su-38/17 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva s danom 27. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka te da ne postoje zapreke iz čl. 49. Zakona o državnim službenicima.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

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

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

Sudkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave



Dna:

1. Zoran Fumić, Požega, Trenkova 6
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Pismohrana

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Popis propisa i izvora podataka:

- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju i određivanju nakanade (NN 74/14, 69/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13, 83/15 i 42/19)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelj troškova gradnje (HKA 2017)

Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta / stanova / poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- eNekretnine

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Zadatak

Naručitelj: GRAD POŽEGA Straka Zvonko
HR 34000 Požega
Datum: 13.05.2021.
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Predmet procjene je dio poslovne zgrade u Požegi, Matice Hrvatske 1, odnosno lokala koji se nalaze u prizemlju zgrade površine 39,23 m², a osim njega pravo vlasništva na još neizgrađenom dijelu zgrade u površini od 18,95 m².

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

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 77/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), te u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS).

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

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine: 05.05.2021.
Datum utvrđivanja činjenica: 13.05.2021.
Sudionici: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.
Vrsta nekretnine: Poslovni prostor
Na adresi: Matice Hrvatske 1, 34000 Požega

Osnovne informacije i dokumentacija

✓	Izvadak iz z.k.	–	Uporabna dozvola (Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine)	✓	Fotodokumentacija
–	Kupoprodajni ugovor	–	Troškovnik	–	Postojeći ugovori o najmu
✓	Izvadak iz katastra	–	Glavni projekt	–	Lista najмова
–	Izvadak iz posjedovnog lista	–	Izračun površina	–	Operativni troškovi
–	Ugovor o pravu građenja	✓	Tehnički opis	–	Izloženost
–	Postojeće procjene	–	Detaljni nacrti	–	Elaborat o etažiranju
–	Procjena neovisnog procjenitelja	–	Atesti	–	Situacija – šire područje

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Nalaz

Položaj i lokacija

Kartografski prikaz



<https://www.katastar.hr>

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države

Naziv države:	Republika Hrvatska
Površina:	56.594 km
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.298.889 stanovnika
Glavni grad	Zagreb
Stanovništvo	790.017 stanovnika
Poslovni jezik	Hrvatski
Ekonomski rast	BDP: 0,5%
Inflacija	0,00%
Stopa nezaposlenosti	19,70%
Valuta	Kuna (100 lipa)
Grad/općina:	Požega
Stanovništvo	26.248

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Mikro lokacija

Opis lokacije

U Požegi, u samom središtu grada u prizemlju katne poslovne zgrade uz Ulicu Matice Hrvatske nalazi se lokal E2 u vlasništvu Z. Strake. Teren je ravan. U preostalom dijeu zgrade se nalazi Gradski muzej Požega. Zgrada je trenutačno u rekonstrukciji i dogradnji. Lokacija je u cijelosti komunalno opremljena i tržišno vrlo zanimljiva jer se nalazi u samom centru grada.

Opis pristupačnosti

Osobni prijevoz, autobus, vlak

Opis infrastrukture

U blizini su sadržaji gradskog središta (Požega)

Opis mogućnosti za parkiranje

Parkiranje omogućeno na plohi Trga Sv. Trojstva koji je u neposrednoj blizini.

Karakteristike nekretnine

Nepravilni pravokutni tlocrtni oblik parcele. Lokal se nalaze u prizemlju zgrade, do ulice Matice Hrvatske i u stvarnosti je na kućnom broju 3 premda se muzej kao dominantni sadržaj vodi na Matice Hrvatske 1.

Komunalna infrastruktura

Vodovod, električne instalacije, telefon, kanalizacija, plin

Pristup

Putem javne površine - pločnika.

Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Opis zatečenog stanja

Predmetni poslovni prostor izgrađen je u I zoni Grada Požege, Matice Hrvatske 1. Poslovni se prostor nalazi u prizemlju, a uz nju je dogovoren spajanje dodatka lokala u dijelu zgrade koja se rekonstruira i dograđuje.

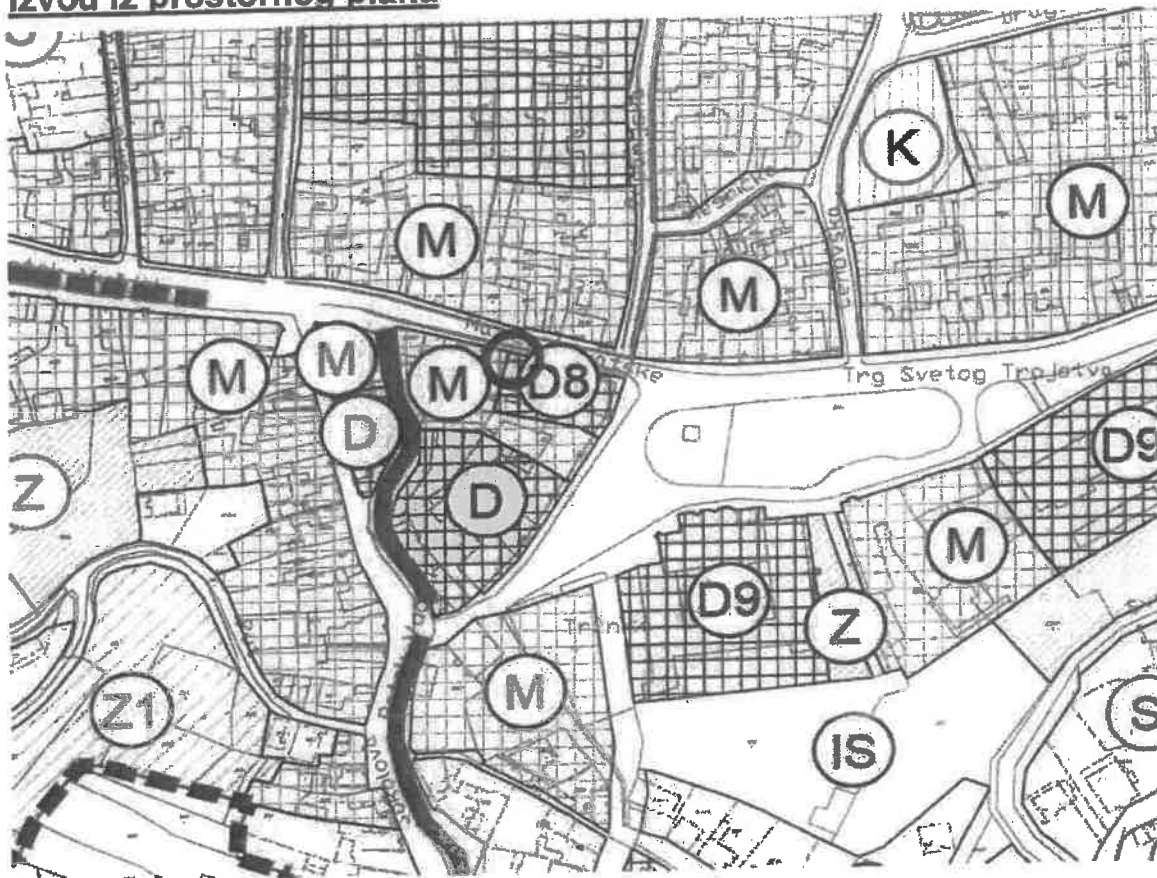
Legalni status

Poslovni prostori su u prizemlju zgrade daleko starije od 1968. godine. Za rekonstrukciju zgrade postoji građevinska dozvola.

LEGALNO

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Izvod iz prostornog plana



U IV izmjenama GUP-a grada Požege predmetna čestica je označena sa D8, javna i društvena namjena - kultura. Plan je iz 2019. godine.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Procjena vrijednosti nekretnine

Metoda procjenjivanja

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, te činjenice o nekretnini i tržišno dostupne podatke za ovu procjenu korištena je sljedeća metoda:

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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Poslovni prostori

Tehnički opis objekta - Poslovni prostori

Namjena objekta:	Poslovna zgrada
Katnost:	prizemlje + kat, poslovni prostori su u prizemlju i katu (muzej)
Godina izgradnje:	1900 . godine
Temelji:	zidani kamenom
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik i svod
Nosiva konstrukcija:	puna opeka
Krovna konstrukcija:	drvena dvostrešna konstrukcija
Pokrov:	biber crijep
Pročelje:	ožbukano i oličeno
Unutarnji zidovi:	ožbukani i obojani, u sanitarijama i hodniku ker. pločice
Prozori:	drveni izlog i ulazna vrata
Vrata:	drveni furnir
Podne obloge:	ker. pločice
Instalacije:	električne, vodovod, telefon, kanalizacija, plin, centralno - kombi bojl.
Sanitarije:	srednjeg standarda
Rasvjeta / elektr. oprema:	srednjeg standarda
Standard opreme:	srednjeg standarda
Kategorija nekretnine:	D
Izgradnja i održavanje :	Stanje u odnosu na starost objekta dobro, održavanje redovno
Nedostaci građevine:	nema
Izvješća nadzora:	nedostupno
Certifikat energetske učinkovitosti:	nedostupno

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Izračuni površina i volumena prostora - Poslovni prostori

Poslovni prostor - etažna cjelina E 2

Prostorija	llocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE	h = 3,20 m (korisna visina prostora)				
poslovni prostor	33,35	1,00	33,35		
sanitarije	4,85	1,00	4,85		
toalet	1,03	1,00	1,03		
PRIZEMLJE UKUPNO	39,23		39,23	49,04	166,73
SVEUKUPNO	39,23		39,23	49,04	166,73

Procjena vrijednosti nekretnine		k o p i n g d.o.o. za projektiranje i usluge Vukovarska 1a 34000 Požega
Poslovni prostor		
Trg Svetog Trojstva 15, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.11.2019.	

Tablica usporednih nekretnina

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Matice Hrvatske 1 (5)				
Datum vrednovanja	13.05.2021.				
Površina	39,23 m ²				
Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	29.10.2019.	31.08.2020.	29.11.2019.		
Adresa nekretnine	Vinkovci, Duga lica 1	Vinkovci, Šetalište D. Švagelja 2	Sisak, A. Starčevića 16		
Godina izgradnje	1890	1980	1998		
katastarska općina	Vinkovci	Vinkovci	Sisak		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
Veličina/NKP m ²	27,00 m ²	28,00 m ²	34,84 m ²		
Bruto prodajna cijena (HRK)	370.000,00	452.838,06	446.061,20		
Bruto prodajna cijena (€)	49.764,63	60.906,26	59.994,78		
€/m ²	1.843,13	2.175,22	1.722,01		

Vremensko izjednačavanje				
Bazni ind. - dan vrednovanja (A)	113,35	113,35	113,35	
Bazni ind. - dan sklap. ugovora (B)	103,98	115,90	109,64	
korek. faktor (vrem. izjednač.) (B/A)	9,01%	-2,20%	3,38%	
Vrem. izjednač. cijena (€/m ²)	2009,23	2127,36	1780,28	

Interkvalitativno izjednačavanje				
veličina	0%	0%	0%	
infrastruktura	0%	0%	0%	
lokacija	0%	0%	0%	
zona	0%	0%	0%	
ostali parametri (pristup...)	25%	25%	25%	
ukupna korekcija	25,00%	25,00%	25,00%	
Ukupna korig. vrijednost (€/m ²)	2511,53	2659,21	2225,35	

Ukupna prosječna cijena (€/m²) 2465,36

k. č. 1963	NKP	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine (€)
Tržišna vrijednost nekretnine	39,23	2.470,00	96.898,10 €

720.000,00 kn = 96.900,00 €

Kontrola - statistička obrada							
R. br.	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	2511,53	46,17	2%	46,17	2131,68	prihvatljivo	prihvatljivo
2	2659,21	193,84	8%	193,84	37575,62	prihvatljivo	prihvatljivo
3	2225,35	-240,01	-10%	240,01	57606,91	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 2465,36
 Standardna devijacija 180,11
 Dvostruka standardna devijacija 360,21
 Prosječno apsolutno odstupanje 160,01

Procjena vrijednosti nekretnine		koping d.o.o. za projektiranje i usluge Vukovarska 1a 34000 Požega
Poslovni prostor		
Trg Svetog Trojstva 15, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 18.11.2019.	

Vrijednost nekretnine - obrazloženje

Sporazumom o uređenju suvlasničkih odnosa Grad Požega i Zvonko Straka kao suvlasnici na k.č. 2104, k.o. Požega dogovorili su da zbog povećanja površine muzejskog prostora u vlasništvu Grada Požege, isti daje Zvonku Straki ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišne knjige za onaj dio prostora utvrđen vlasničkom omjeru 480/10000, odnosno prostor uz postojeći lokal označen u elaboratu sa E2:

Rekonstrukcija i dogradnja zgrade muzeja je u tijeku i predviđeni rok izvođenja je kraj 2021. godine. Tada bi se postojeći lokal E2 reba povećati za 18,85 m², a ukupno će biti 58,18 m². površine lokala.

U tablici uspoređenih nekretnina uzete su nekretnine sličnih karakteristika i dobijna je jedinična cijena lokala od 2.470,00 eura. Na taj način je dobijena vrijednost etažne cjeline E2 površine od 39,23 m² od 96.700,00 eura.

Vrijednost površine lokala koji će se dobiti nakon dovršetka radova rekonstrukcije i dogradnje zgrade muzeja površine 18,85 m² se prepostavlja u istoj vrijednosti kao i za lokal etažne cjeline E2, odnosno 2.47,00 eura / m².

Zgrada je trenutno u procesu rekonstrukcije i dogradnje i za nju su osigurana sredstva iz EU fondova, a rok dovršetka je kraj ove 2021. godine.

1. Vrijednost etažne cjeline E2 - 39,23 m ²	96.700,00 €
2. Vrijednost dograđene površine (Sporazum) - 18,85 m ²	46.470,00 €
UKUPNO:	143.170,00 €

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost na dan 13.05.2021. (zaokruženo)

143.170,00 €
1.077.000,00 kn

Tečaj EUR-a (€) obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE
13.05.2021. godine i iznosi 7,52 kn/€ (srednji tečaj)

Alternativna namjena	razne mogućnosti
Iznajmljivost	dobra
Utrživost	dobra
Pozitivna svojstva	lokacija
Negativna svojstva	zgrada je u rekonstrukciji i dogradnji

Požega, 13.05.2021.

Procjenitelj:



[Handwritten signature]

Zoran Fumić, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekata kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i postrojenja nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema je su uzeta u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVLJUJEM

da je izrađen procjembeni elaborat izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina (NN 78/15) u smislu članka 9. stavak 2.

Prilikom izrade procjembenih elaborata je sam djelovao kao neovisna stranka. Naknada za izradu procjembenih elaborata ne ovisi o danom zaključku o procijenjenoj



Zoran Fumić, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 12.05.2021. 23:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 4624

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4168/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kč. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2104	KUĆA I DVORIŠTE			817	
		UKUPNO:			817	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno : 7. svibnja 1984.g. br. Z - 972/84.	
1.1	Na temelju rješenja Komisije za osnivanje novih zemljišnih knjiga Općinskog suda Slavonska Požega od 13. veljače 1984 g. broj 13 - Su - 42/84 zabilježuje se da zgrada sagrađena na k.č.br. 2104 u A ima svojstvo spomenika kulture.	ZABILJEŽBA
	Primljeno : 28. studenog 2002.g. br. Z - 4436/02.	
2.1	Temeljem Rješenja Uprave za zaštitu kulturne baštine, Ministarstva kulture Republike Hrvatske od 4. srpnja 2002.g. kl. UP/I - 612 - 08/02 - 01/466 i temeljem članka 02 st. 2 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99) zabilježuje se da zgrada sagrađena na k.č.br. 2104 u A ima svojstvo kulturnog dobra.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 04.09.2018.g. pod brojem Z-4168/2018	
3.1	ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG MINISTARSTVA KULTURE UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/08-08/0234, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-18-8. 30.08.2018, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/08-06/0234, URBROJ: 532-04-01-1/4-09-4 ORIGINAL ULOŽEN U PREDMETU BROJ Z-3795/2018. 23.10.2009, DOPUNSKO RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/08-06/0234, URBROJ: 532-04-01-3-02/1-18-5 ORIGINAL ULOŽEN U PREDMETU BROJ Z-3795/2018. 10.05.2018, i temeljem čl. 12 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da se nekretnina nalazi unutar prostornih meda Kulturno-povijesne cjeline grada Požege, kč.br. 2104.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 9520/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Posebni dio zgrade sagrađene na kč. br. 2104 u prizemlju zgrade i to poslovni prostor površine 20,59 m ² , poslovni prostor površine 22,76 m ² ukupne površine 43,35 m ² označeno u elaboratu plavom bojom kockama. GRAD POŽEGA	

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4624

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 480/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Posebni dio zgrade sagrađene kč. br. 2104 koji se sastoji od poslovnog prostora 33,35 m ² , točeta površine 4,85 m ² , te točeta označenog brojem 1-2 površine 1,03 m ² , ukupne površine 39,23 m ² u prizemlju zgrade, označeno u elaboratu kosim linijama STRAKA ZVONKO ANDRIJIN, JMBG: 0909952301819, POŽEGA	

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2021.

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POŽEGA, 327160
k.s. br.: 2104

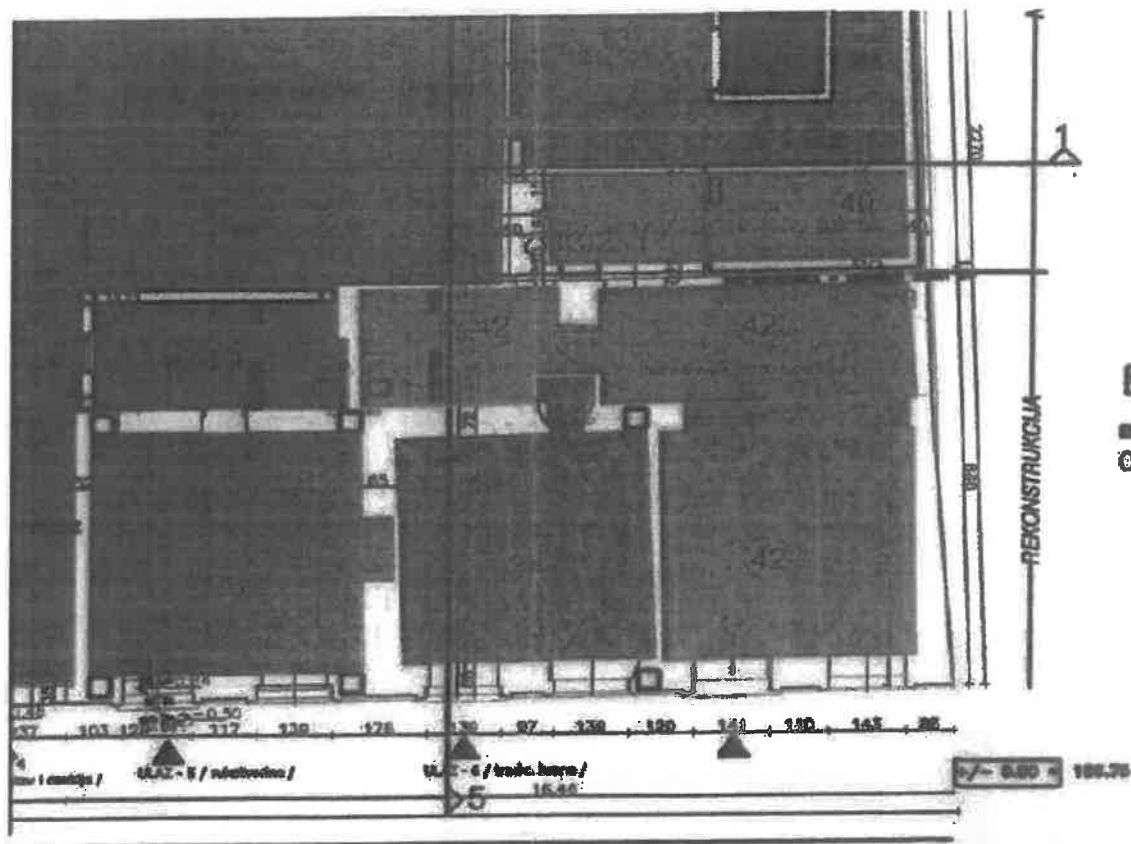
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispa: 1:500
Izorno mjerilo plana 1:1000



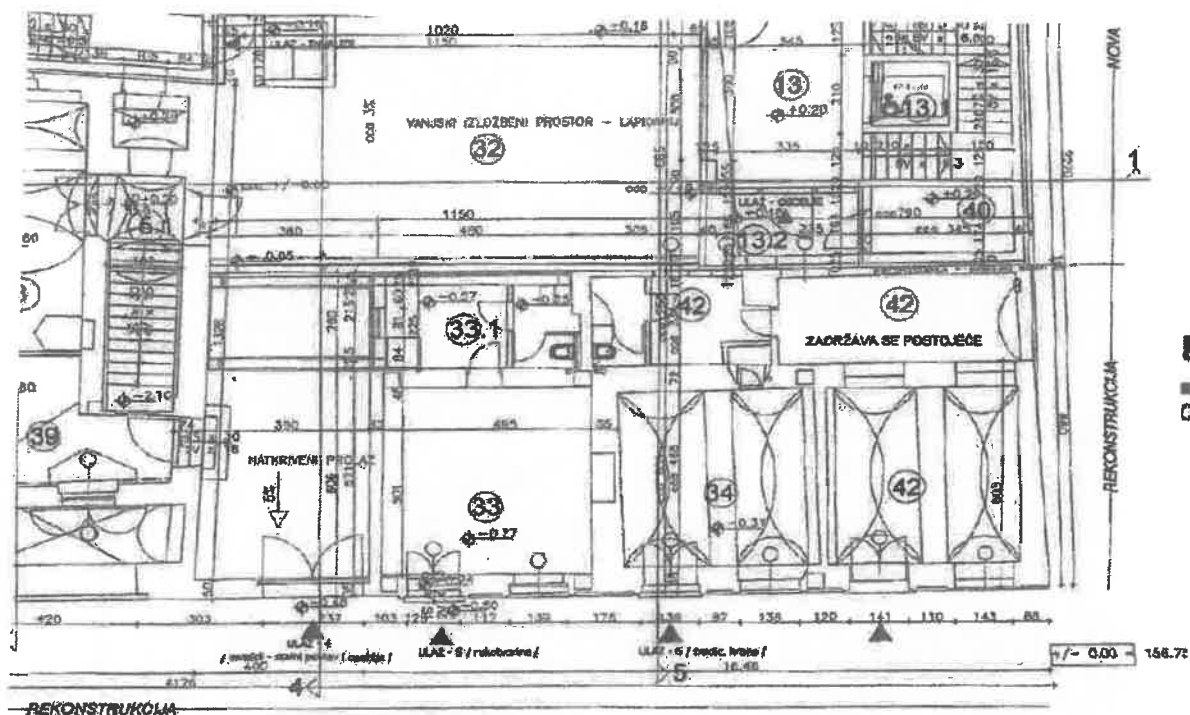
Datum ispis: 13.05.2021

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	

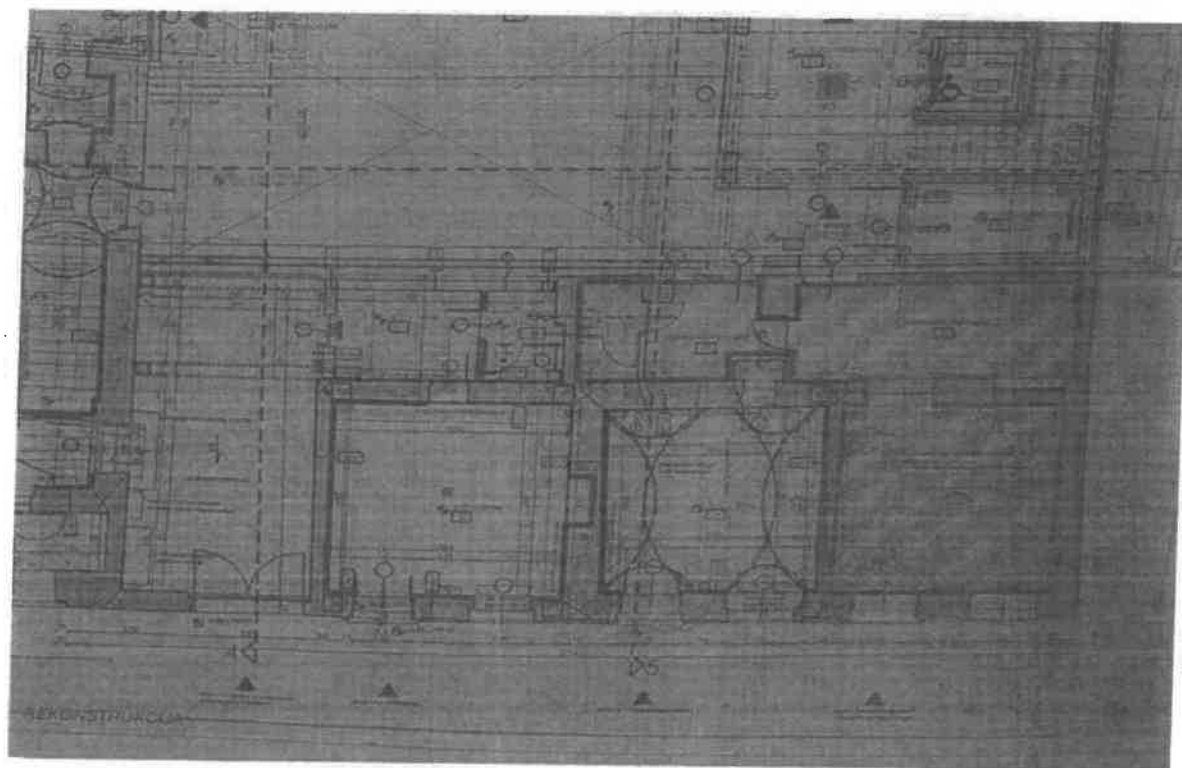


crtež iz Plana posebnih dijelova građevine, elaborata etažiranja Punog kruga

Procjena vrijednosti nekretnine		ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
Poslovni prostor		
Matice Hrvatske 1, 34000 Požega		
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	datum izrade: 13.05.2021.	



crtež iz Glavnog projekta rekonstrukcije



etažna cjelina E2 - prema upisu u zemljišne knjige

Matice Hrvatske 1, 34000 Požega, Hrvatska
Z.K. uložak 4624, kč. 2104, Općinski sud u Požegi, k.o. Požega

Od strane i između slijedećih osoba:

GRADA POŽEGA, Trg Sv. Trojstva 1, 34000 Požega, OIB: 95699596710, koju jedinicu lokalne samouprave zastupa gradonačelnik Vedran Neferović, prof., s jedne strane

i

ZVONKO STRAKA, Ivana Gorana Kovačića 19, 34000 Požega, OIB 23423774813, s druge strane

sklopljen je na dana 4. prosinca 2015. godine, sljedeći

SPORAZUM o uređenju suvlasničkih odnosa

Članak 1.

Stranke potpisnice isprave ovoga Sporazuma (ovdje i u nastavku teksta: sporazumne strane) su posjednici i vlasnici posebnih dijela nekretnine katastarske oznake k.č.br. 2104, ukupne površine 817 m², opisane kao Kuća i dvorište, upisane u zk.ul.br. 4624 zemljišne knjige koju Općinski sud u Požegi vodi za katastarsku općinu (k.o.) Požega.

Grad Požega je samostalni i neposredni posjednik i vlasnik posebnog dijela u omjeru od 9520/10000 dijela nekretnine opisane u stavku 1. ovoga članka (etažno vlasništvo, E-1), zemljišnoknjižno opisano kao: „Posebni dio zgrade sagrađene na k.č.br. 2104 u prizemlju zgrade i to poslovni prostor površine 20,59 m², poslovni prostor površine 22,76 m², ukupne površine 43,35 m² označeno u elaboratu plavom bojom kockama“.

Zvonko Straka je samostalni i neposredni posjednik i vlasnik posebnog dijela u omjeru od 480/10000 dijela nekretnine opisane u stavku 1. ovoga članka (etažno vlasništvo, E-2), zemljišnoknjižno opisano kao: „Posebni dio zgrade sagrađene k.č.br. 2104 koji se sastoji od poslovnog prostora 33,35 m², toaleta površine 4,85 m², te toaleta označenog brojem 1-2 površine 1,03 m², ukupne površine 39,23 m² u prizemlju zgrade, označeno u elaboratu kosim linijama“.

Članak 2.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da je pravo vlasništva posebnih dijelova zgrade iz prethodnog članka ovoga Sporazuma upisano sukladno Elaboratu za uknjižbu etažnog vlasništva izrađen od strane „KID“ d.o.o.- projektiranje i građenje objekata, Baruna Trenka 9, 34000 Požega od 21. svibnja 2001. godine te da u istom nisu prikazani tj. izostavljeni su ostali posebni dijelovi zgrade na kojima Grad Požega ima pravo vlasništva.

Članak 3.

Sporazumne strane suglasno utvrđuju da sukladno Elaboratu etažiranja, broj t.d. 78/15 od studenog 2015. godine izrađenom od strane Puni krug d.o.o. iz Požege, Vjekoslava Babukića 28, posebni dio nekretnine u vlasništvu Zvonka Strake čini poslovni prostor, ukupne površine 39,23 m², u prizemlju zgrade.

Sporazumne strane su suglasne, da sukladno Elaboratu iz prethodnog stavka ovoga članka, ukupna neto površina zgrade iznosi 1.294,65 m² te da od ukupne površine zgrade udio posebnog dijela Zvonka Strake iznosi 3,03%.

Članak 4.

Grad Požega planira izvršiti radove rekonstrukcije i dogradnje zgrade Gradskog muzeja Požega, sukladno glavnom projektu koji je izrađen 2011. godine od strane CAPITAL ING d.o.o., za projektiranje, građenje i nadzor, Ksaverska cesta 6, 10000 Zagreb, broj projekta: 34/11, prema kojemu će nakon dovršetka radova neto površina uporabnog prostora iznositi 1.920,00 m².

Grad Požega se ovim Sporazumom obvezuje zbog povećanja površine muzejskog prostora u vlasništvu Grada Požege nakon dovršetka radova, na ime zajedničkih dijelova zgrade izdati Zvonku Straki ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišne knjige za onaj dio površine prostora koji odgovara vlasničkom omjeru utvrđenom u članku 3. ovoga Sporazuma, što sukladno Elaboratu etažiranja, broj t.d. 78/15 od studenog 2015. godine sačinjenom od strane Puni krug d.o.o. iz Požege, Vjekoslava Babukića 28, iznosi 18,95 m², a u istom je označeno zelenom bojom i sastavni je dio ovoga Sporazuma.

Članak 5.

Sporazumne strane su suglasne da se predmetna nekretnina, osim posebnog dijela nekretnine u vlasništvu Zvonka Strake (zajedno s površinom objekta koja će postati vlasništvo Zvonka Strake nakon dovršetka radova rekonstrukcije i dogradnje objekta) ima koristiti isključivo za potrebe muzejske djelatnosti.

Grad Požega se obvezuje o svom trošku i u skladu s projektnom dokumentacijom, izvršiti radove rekonstrukcije na predmetnoj nekretnini, osim u dijelu zgrade u vlasništvu Zvonka Strake koji se obvezuje projektom planirane radove na svom posebnom dijelu površine 58,18 m² izvršiti o vlastitom trošku.

Grad Požega se obvezuje projektnim rješenjem udovoljiti zahtjevima Zvonka Strake u pogledu radova na ugradnji sustava grijanja i prozorskih otvora.

Članak 6.

Zvonko Straka se obvezuje dati svoju suglasnost koja će Gradu Požegi biti potrebna za ishodenje sve potrebne dokumentacije za izvođenje građevinskih radova, a koju suglasnost zahtijevaju javnopravna tijela sukladno važećim zakonskim propisima.

Članak 7.

Sve troškove vezane za provedbu ovog Sporazuma snosi Grad Požega.

Članak 8.

Svi eventualni sporovi koji bi proizašli iz ovoga Sporazuma rješavat će se sporazumno, a u protivnom spor će riješiti nadležan sud.

Članak 9.

Ovaj Sporazum sastavljen je u dva istovjetna primjerka od kojih svaka sporazumna strana zadržava po jedan primjerak.

Članak 10.

U znak prihvatanja svih prava i obveza ovoga Sporazuma, sporazumne strane isti vlastoručno potpisuju.

Zvonko Straka

Zvonko Straka



KLASA: 940-01/15-01/84
URBROJ: 2177/01-02/01-15-5
Požega, 4. prosinca 2015.

Ja, Javni bilježnik Mario Včelik iz Požege, Primorska 2,
potvrđujem da su stranke:

GRAD POŽEGA, OIB 95699596710, Požega, Trg Svetog Trojstva 1,
zastupan po gradonačelniku Vedranu Neferović Požega, Bana Josipa Jelačića 1,
čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 105628753,
izdanu u PU Požeško-slavonska, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u Rezultate
izbora za gradonačelnika Grada Požege, Gradskog izbornog povjerenstva Grada
Požege od 02.lipnja 2013. godine

Zvonko Straka, OIB 23423774813, Požega, Ivana Gorana Kovačića 19, čiju sam
istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 105041470 izdanu od PU
Požeško-slavonska,

u mojoj nazočnosti priznali potpis na ispravi kao svoj.
Potpisi na ispravi su istiniti.

Potpis gospodina Vedrana Neferović je pohranjen u ovom uredu pod poslovnim
brojem OU- 65/13, pa se usporedbom tog potpis potvrđuje da je potpis na ovom
pismenu istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi
naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn. Zaračunat PDV u
iznosu od 15,00 kn.

BROJ: OV-6392/15
U Požegi, 04.12.2015.

