

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 1	

Procjembeni elaborat

Poslovne zgrade i zemljište

Z.k. uložak 4890, k.č. 1706/1 i 1706/2
Općinski sud u Požegi, Zemljišno knjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)

1.800.000,00 €

Izrada:

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

Požega, 24.09.2021.

Pilanski put 2, 34000 Požega, Hrvatska

Zk. uložak 4890, k.č. 1706/1 i 1706/2, k.o. Požega, Općinski sud u Požegi

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 2	

Sažetak

Klijent	ORLJAVA d.o.o. u stečaju Pilanski put 2 HR 34000 POŽEGA
Nekretnina	Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2 HR 34000 POŽEGA Zk. uložak 4890, k.č. 1706/1 i 1706/2 Općinski sud u Požegi Katastarska općina Požega
Datum procjene	24.09.2021.
Procjenitelj	Zoran Fumić, dipl. ing. arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Vlasnik sa udjelom u posjedu	- z.k. uložak 4890 1. Suvlasnički dio 1/1 ORLJAVA d.o.o. u stečaju, Pilanski put 2, 34000 Požega

Sve cijene su u eurima

Tržišna vrijednost zaokruženo 1.800.000,00 €

"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 za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 3	

Sadržaj

Zadatak.....	8
Nalaz	9
Položaj i lokacija	9
Lokacija i opis nekretnine.....	10
Makro lokacija	10
Mikro lokacija	11
Opis zatečenog stanja	12
Legalni status.....	17
Fotodokumentacija	23
Procjena vrijednosti nekretnine	28
Metoda procjenjivanja	28
Troškovna metoda	28
Tržišna vrijednost.....	29
Zaključak	42
Dokumentacija.....	44

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 4	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 4890

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3737/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1706/1	PILANSKI PUT ORANICA VIŠE ZGRADA INDSTR. DV.			14266 1954 6375 5937	
2.	1706/2	PILANSKI PUT GOSPODARSKO DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA NADSTREŠNICA			3444 2547 214 454 229	
		UKUPNO:			17710	

DRUGI ODJELJAK


Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-1397/2021	
2.1	ZABILJEŽBA, sukladno članku 148. st.2./ 148.a, stavak 2. i članku 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) da su u katastarskom operatu katastarske općine Požega na kč.br. 1706/2 evidentirane zgrade - nadstrešnica površine 229 m2 za koju nije priložena uporabna dozvola sukladno članku 148.a st.1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ORLJAVA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 28061327329, PILANSKI PUT 2, 34000 POŽEGA	

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 5	

Ovlaštenje


REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSEDNIKA

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 procjenu nekretnina

r i j e š i l a j e

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 procjenu 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 procjenu 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 podnositelju 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 za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 6	

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

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

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić



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 za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 7	

Reference:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 453/12, 152/14, 81/1 – pročišćeni tekst 94/17)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 36/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83,15, 42/19)

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 za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 8	

Zadatak

Naručitelj: ORLJAVA d.o.o. u stečaju, Pilanski put 2, Požega
HR 34000 Požega
Datum: 20.09.2021.
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine.

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).

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.

Datum procjene

Datum pregleda nekretnine: 20.09.2021.
Datum utvrđivanja činjenica: 24.09.2021.
Sudionici: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.
Vrsta nekretnine: Poslovne zgrade i zemljište
Na adresi: Pilanski put 2, 34000 POŽEGA

Osnovne informacije i dokumentacija

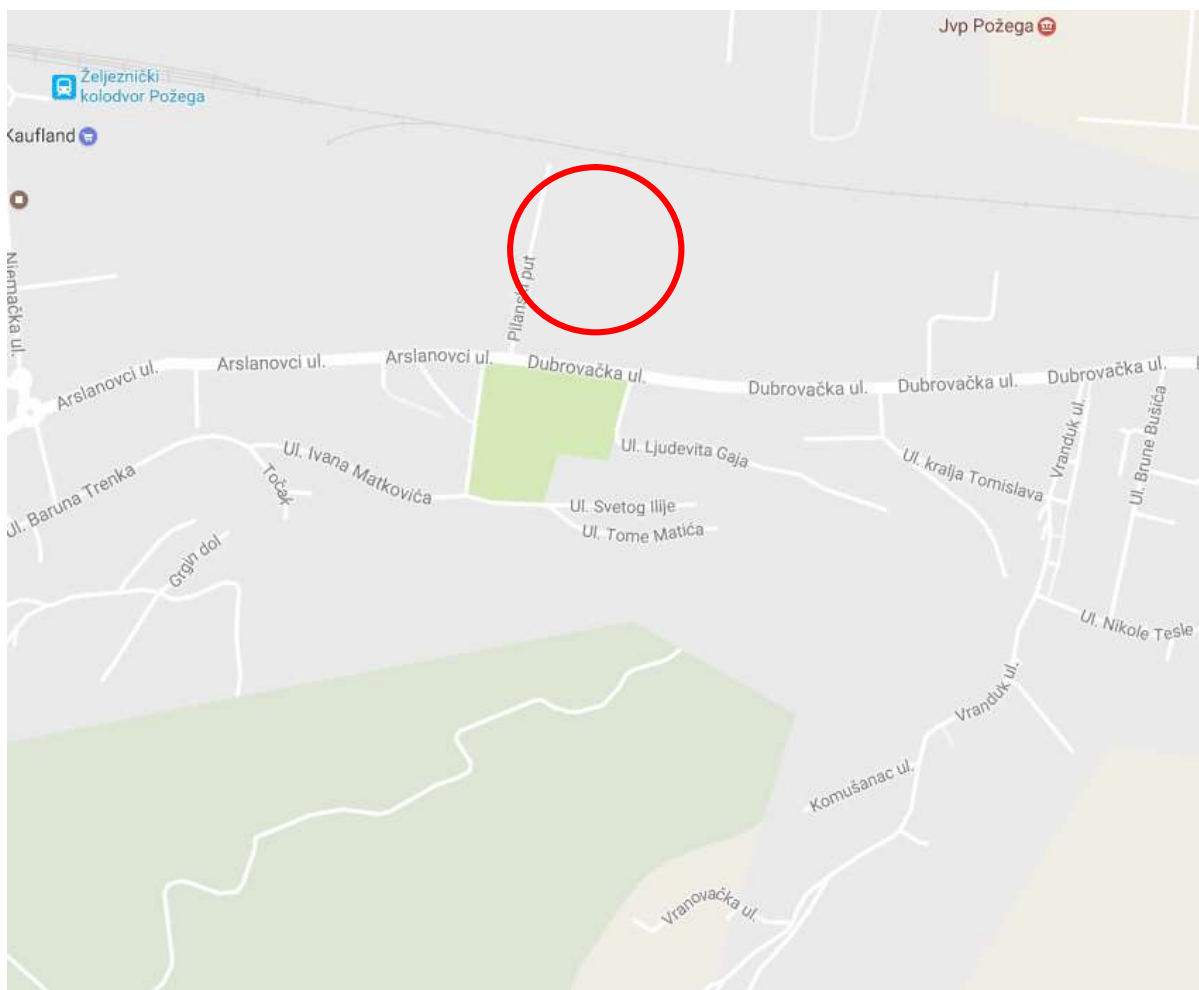
x	Izvadak iz z.k.	x	Uporabna dozvola (Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine)	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor		Troškovnik		Postojeći ugovori o najmu
x	Izvadak iz katastra		Glavni projekt		Lista najмова
	Izvadak iz posjedovnog lista	x	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja	x	Tehnički opis		Izloženost
x	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 za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 9	

Nalaz

Položaj i lokacija

Kartografski prikaz



google.hr/maps

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 10	

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države: Republika Hrvatska

Površina: 56.542 km²
 Oblik vladanja: Republika
 Populacija: 4.076.000 stanovnika

Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 800.000
 Poslovni jezik: Hrvatski
 Ekonomski rast: BDP: 0,5%

Inflacija: 0,0%
 Stopa nezaposlenosti: 9,9 %
 Valuta: Kuna (100 Lipa)

Općina: Požega
Stanovništvo: 26,248 stanovnika (popis 2011.)



Izvod iz IV Izmjene i dopune GUP-a Požege iz 2019. – namjena površina (I)

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 11	

Mikro lokacija

Opis lokacije

U Požegi, na adresi Pilanski put 2, na k.č. br. 1706/1 i k.č. 1706/2, k.o. Požega nalazi se više zgrada u industrijskom, odnosno gospodarskom dvorištu (nekadašnja tvornica „Rade Končar“ – ETA).

Opis pristupačnosti:

Osobni prijevoz, autobus, vlak.

Opis infrastrukture:

U blizini su sadržaji gradskog središta (Požega).

Opis mogućnosti za parkiranje

Parkiranje omogućeno na parceli.

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Stanovanje		x			
Trgovina			x		
Uredi			x		

Karakteristike nekretnine

Zemljište i zgrade na njemu su pravilnog oblika. Zgrade su sagrađene na ravnoj površini. Dio parcele do glavne ulice je namijenjen za javnu zelenu površinu, a preostali dio je ograđen i gotovo u cijelosti izgrađen ili asfaltiran ili nasut agregatom.

Komunalna infrastruktura

Vodovod, kanalizacija, električne instalacije, plin, telefon

Emitiranje

-

Pristup

Putem javne površine

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Mala

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 za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 12	

Opis zatečenog stanja

U Požegi, na adresi Pilanski put 2, nalazi se nekadašnja k.č. br. 1706, k.o. Požega, koja je danas podijeljena na dva nejednaka dijela. Na sjevernom dijelu nekadašnje čestice je nova k.č. 1706/1 na kojoj se nalazi većina izgrađenih zgrada u industrijskom dvorištu, a na južnom dijelu nekadašnje čestice je k.č. 1706/2. Sve zgrade su posljednjih godina obnovljene i koriste se za razne namjene. Šteta od nevremena sa ledom od 25.06.2021. počinila je značajnu štetu na zgradama. Šteta je samo djelomično otklonjena. Proizvodnja tekstilnih proizvoda bila je glavna djelatnost, a dio prostora je iznajmljen i u funkciji je proizvodnje metalnih proizvoda i elemenata za graditeljstvo, te kao logistički centar građevinske firme.

Neke od zgrada imaju svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju, za neke zgrade su ishođene građevinske dozvole, pa i odobrenje za uporabu, ali je naknadno izvršena njihova rekonstrukcija na način da se odstupilo od bitnih zahtjeva za građevinu ili joj je promijenjena namjena. Za sve zgrade kod kojih je legalnost bila upitna je izrađen arhitektonski snimak postojećeg stanja na temelju kojega je ishođeno Rješenje o izvedenom stanju. Obje čestice su u vlasništvu ORLJAVA d.o.o. u stečaju.

k.č. 1706/1

Na južnom dijelu nekadašnje čestice je nova k.č. 1706/1 i na njoj se nalazi većina izgrađenih zgrada u industrijskom dvorištu. Sve zgrade koje se nalaze na k.č. 1706/1 su izgrađene legalno ili su legalizirane.

k.č. 1706/2

Na sjevernom dijelu nekadašnje k.č. 1706 formirana je k.č. 1706/2 i na njoj se nalazi nekoliko zgrada u, kako je upisano, gospodarskom dvorištu.

Na k.č. 1706/2 se nalaze dvije zgrade koje imaju svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju, odnosno koje su legalne. Nekoliko manjih zgrada koje su se nalazile na toj čestici su srušene, odnosno namijenjene su za uklanjanje pa nisu predmet ove procjene. Uz jednu gospodarsku zgradu je izgrađena montažna nadstrešnica površine 229 m² koja nije legalna i kao takva je upisana u zemljišne knjige.

Predmetne zgrade nalaze se u obuhvatu GUP-a Požega:

- namjena i korištenje prostora: I – gospodarska namjena – proizvodna
- oblici korištenja: 2C – održavanje, uređenje i sanacija prostora i građevina – uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, nova gradnja.

Oblik i veličina čestice kao i zahvata u prostoru prikazan je na geodetskom snimku koji je u prilogu.

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 13	

k.č. 1706/1

OZNAKA GRAĐEVINE: 1 – portirnica

Zgrada je legalna, za zgradu je ishođena građevinska dozvola izdana od Općinskog komiteta za privredu, urbanizam i komunalno-stambene poslove, Broj: UP/I°-10-852-1985. od 12. rujna 1985.

OZNAKA GRAĐEVINE: 2 – pumpna stanica

Zgrada je legalna, za zgradu je ishođena građevinska dozvola izdana od NOO Slavonska Požega, pod Br. 03/II-2998-1-1961 od 15. travnja 1961.

OZNAKA GRAĐEVINE: 3 – proizvodnja-skladište

Za zgradu je ishođena građevinska dozvola izdana od NOO Slavonska Požega, pod Br. 03/II-2998-1-1961 od 15. travnja 1961., namjena građevine skladište gotovih proizvoda, danas skladište starih strojeva. Zgrada je tijekom 2008. rekonstruirana na načina da je izvršena dogradnja, te joj je izmijenjena namjena u proizvodnu zgradu.

Zgrada je izvedena u jednom nivou, sa središnjim dijelom svijetle visine 6,88 m, te dva bočna polja svijetle visine od 2,95 do 3,30 m. Ulaz u zgradu je preko dograđenog skladišta sa zapadnog pročelja (oznake građevine: 4), te preko ulaza sa sjevernog pročelja. U centralnom i južnom dijelu smještena je proizvodnja, a u sjevernom, skladište, trafostanica, hodnik, garderoba, hodnik prema skladištu (oznake građevine: 5), te nekadašnja čajna kuhinja, a danas dio proizvodnog pogona.

Temelji građevine su betonski, trakasti. Nosiva konstrukcija centralnog dijela je od armirano betonskih stupova i greda sa ispunom punom opekom, a bočni dijelovi su zidani punom opekom u debljini 25 cm, sjeverni dio sa armirano-betonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima, južni dio sa horizontalnim. Pregradni zidovi su izvedeni od pune opeke u debljini 12 cm. Nad centralnim dijelom je izvedeno drveno lučno krovšte od lameliranih drvenih nosača, a pokrov su salonit ploče. Nad bočnim poljima izvedena je armirano-betonska stropna ploča, a krovšta su izvedena kao jednostrešna sa pokrovom salonit pločama. Unutarnji zidovi su ožbukani i oličeni, pročelje nije ožbukano.

Osvjetljenje zgrade je preko otvora ostakljenih kopilit staklom, te PVC prozorima i prozorima od crne bravarije. PVC prozori su ostakljeni IZO staklom, dok su prozori od crne bravarije ostakljeni običnim staklom. Vrata na zgradi su izvedena od crne bravarije, dvokrilna, te PVC jednokrilna na garderobi i čajnoj kuhinji. Podovi su izvedeni kao betonski, osim u skladištu, garderobi i čajnoj kuhinji, gdje su klinker, odnosno keramičke pločice.

OZNAKA GRAĐEVINE: 4 – skladište

Izgrađena je uz zapadno pročelje proizvodne zgrade br. 3 i služi kao skladište.

Zgrada je izvedena u jednom nivou i kao jedan prostor, svijetle visine od 3,47 - 4,14 m. Ulaz u zgradu je preko kliznih vrata sa sjevernog pročelja, a povezana je i sa zgradom br. 3 proizvodnja.

Temelji građevine su betonski, trakasti. Nosiva konstrukcija je od čeličnih I profila, sa horizontalnim čeličnim ukrutama, te oblogom od aluminijskog sendvič lima. Stropna ploča nije izvedena, već je na nosačima postavljena obloga od aluminijskog sendvič lima.

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 14	

Osvjetljenje zgrade je preko polikarbonatnih ploča postavljenih u aluminijskoj oblozi. Vrata na sjevernom pročelju su klizna od istog materijala kao i obloga zgrade. Pod je izveden od asfalta.

OZNAKA GRAĐEVINE: 5 – skladište – proizvodnja

Zgrada je izgrađena je u prostoru između proizvodne zgrade br. 3 (prislonjena uz njeno sjeverno pročelje) i proizvodne zgrade br. 8 (prislonjena uz njeno južno pročelje).

Zgrada je izvedena u jednom nivou i kao jedan prostor, svijetle visine od 4,11 - 5,69 m. Ulaz u zgradu je preko rolo vrata sa zapadnog pročelja, te preko rolo vrata na zgradi br. 3. Na istočnom pročelju su vrata za pješake.

Temelji građevine su betonski, trakasti. Nosiva konstrukcija je od čeličnih profila, sa rešetkastim krovim nosačem i horizontalnim čeličnim ukrutama, te oblogom od aluminijskog sendvič lima. Stropna ploča nije izvedena, već je na nosačima postavljena obloga od aluminijskog sendvič lima. Prema zgradi br. 8 nije izvedena obloga te je zgrada u cijeloj širini povezana sa zgradom br. 8.

Osvjetljenje zgrade je preko polikarbonatnih ploča postavljenih u aluminijskoj oblozi. Pod je izveden kao betonski.

Štete od nevremena su djelomično sanirane, ali su ostala vidljiva oštećenja.

OZNAKA GRAĐEVINE: 6 – uprava ORLJAVE d.o.o. i proizvodnja tekstilnih proizvoda

Za zgradu je ishođena građevinska dozvola izdana po NOO Slavenska Požega, br. 03/II-2998-1-1961 od 15.04.1961. U zgradi se nalaze uredski prostori uprave duž hodnika uz zapadno pročelje, sanitarije i garderobe, te kuhinja s blagovaonicom. Na istočnom dijelu zgrade je proizvodni pogon. Zidana je punom fasadnom opekom, uredski dio ima monta strop, a nad proizvodnim dijelom je šed krov.

Značajna šteta od nedavnog nevremena je još uvijek vidljiva na zgradi.

OZNAKA GRAĐEVINE: 7 – nadstrešnica

Zgrada je izgrađena je u prostoru između zgrade br. 6 i zgrada br. 8 i 9. Zgrada je nadstrešnica.

Zgrada je svijetle visine od 4,31 - 5,11 m.

Nosiva konstrukcija je od čeličnih profila, sa rešetkastim krovim nosačem. Pokrov je od aluminijskog trapeznog lima sa poljima od polikarbonatnih ploča kao osvjetljenjem prostora. Gotovo sve ploče su polomljene u nedavnom nevremenu i nisu popravljene.

OZNAKA GRAĐEVINE: zgrade 8 i 9 – proizvodna hala s uredima

Izgrađena je u istočnom dijelu parcele, sjeverno od proizvodne hale koja se vodi pod oznakom građevine 3.

Za zgradu je ishođena građevinska dozvola izdana po Općinskom komitetu za privredu, urbanizam i komunalno stambene poslove Općine Slavenska Požega, UP/I-110-120-1975. od 16.05.1975. Namjena joj je proizvodna.

Dimenzije zgrade prema dozvoli su 30,70 m * 43,05 m, što odgovara stanju na terenu.

Izgrađena je u visini dvije etaže, odnosno u svom južnom dijelu, u dužini 6,50 m, te cijelom širinom zgrade od 30,70 m zgrada je izvedena kao zidana, te ima prizemlje i kat. U prizemlju su smješteni sanitarni čvorovi i garderobe za zaposlenike, hodnik i stubište za kat, a na katu

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 15	

se nalaze uredi. Na uredima su aluminijski prozori s vanjskim aluminijskim žaluzinama kao zaštitom od sunca.

U ostatku zgrade, dužine 33,50 m, te također cijelom širinom zgrade, a u visini dvije etaže nalazi se proizvodna hala – proizvodnja metalnih proizvoda.

Nosiva konstrukcija ovog dijela se sastoji od čeličnih stupova međusobno povezanih sa rešetkastim krovnim nosačima. Nosiva konstrukcija postavljena je na razmaku od 6,0 m.

Zgrada je dograđena početkom 80-tih. Za dogradnju je ishoda građevna dozvola izdana po Općinskom komitetu za privredu, urbanizam i komunalno stambene poslove Općine Slavonska Požega, UP/I-10-2268/1-1979. od 04.01.1980. Namjena ostaje proizvodna.

Dimenzije dogradnje prema dozvoli su 30,70 m * 30,37, što odgovara stanju na terenu.

Dogradnja je izvršena na način da je proizvodna hala proširena prema sjeveru, uz izvedbu dilatacije na mjestu spoja i pridržavanje nosivog sistema kao i u prvom dijelu zgrade, odnosno čelični stupovi sa rešetkastom krovnom konstrukcijom postavljeni na osnov razmaku 6,00 m, osim prvog polja uz dilataciju koji je postavljen na razmaku 5,00 m.

U sjevernom dijelu dogradnje izveden je zidani, katni dio zgrade. Ovaj dio je dužine 6,55 m i izveden je u širini cijele zgrade (30,70 m). Na katu se nalaze uredi, a u prizemlju su se trebale nalaziti garderobe i sanitarije, koje su izgradnjom zgrade br. 10 uklonjene uz zadržavanje nosive konstrukcije.

Zidovi zidanog dijela zgrade 8 i 9 su ožbukani i završno ličeni. Zidovi hale su izvedeni na način da su parapeti zidani, iznad parapeta je izvedeno osvjetljenje kopilit staklom i prozorskim poljem unutar kopilita, a iznad kopilita je obloga od aluminijskog trapeznog lima, koja se proteže do spoja s krovnom oblogom od aluminijskog trapeznog lima.

Nakon toga je zgrada dograđena s južne strane za prizemni dio dužine 9,95 m i u cijeloj širini od 30,70 m. Za dogradnju nije ishoda građevna dozvola. Konstrukcija dogradnje se sastoji također od čeličnih stupova s rešetkastim krovnim nosačima. Parapeti su zidani, a ostakljenje je izvedeno kao i u hali - kopilit staklom i prozorskim poljima unutar kopilita. Krovna obloga je aluminijski trapezni lim.

Ulaz u zgradu je omogućen sa svih pročelja, preko rolo vrata i industrijskih dvokrilnih vrata, te jednokrilnih vrata za pješake. Podovi u hali i skladištima su cementna glazura, u sanitarijama su keramičke pločice, a u uredima laminati.

Oštećenja od nevremena na krovu hala su značajna i potrebni ih je što prije sanirati.

OZNAKA GRAĐEVINE: zgrade 10 – proizvodnja – danas skladište

Zgrada br. 10 izgrađena je kao nastavak proizvodne građevine 8 i 9, dograđena s njene sjeverne strane. Namjena joj je bila proizvodna, danas je skladište i blagovaonica.

Dimenzije zgrade su 28,60 * 32,37 m.

Izgrađena je većim dijelom kao prizemna zgrada s proizvodnim tornjem u sredini koji se proteže kroz tri nadzemne etaže i jednom podzemnom, a dimenzije su mu 23,40 * 4,56 m. Nosiva konstrukcija zgrade je od čeličnih stupova i čeličnih krovnih i rešetkastih nosača, sa zidnom i krovnom oblogom od aluminijskog sendvič lima. Dio istočnog i zapadnog zida je izveden oblogom od aluminijskog sendvič lima, a dio je zidana ispuna između nosivih čeličnih stupova. Sjeverni zid je izveden sa zidanim parapetom kao ispunom između nosivih čeličnih stupova. Iznad parapeta je ostakljenje kopilit staklom i prozorskim poljem unutar kopilita. Ostakljenje na dijelovima pročelja sa aluminijskim sendvič limom je preko polikarbonatnih ploča postavljenih u aluminijskoj oblozi.

Cijela zgrada predstavljala jedan proizvodni prostor, a svojom južnom stranom je prislonjena i otvorena prema proizvodnoj zgradi br. 8 i 9.

Ulaz u zgradu je sa zapadnog pročelja preko rolo vrata i vrata za ulaz pješaka koja su smještena jedna do drugih, te kroz proizvodnu halu 8 i 9. Podovi u hali su od cementne glazure.

Pilanski put 2, 34000 Požega, Hrvatska

Zk. uložak 4890, k.č. 1706/1 i 1706/2, k.o. Požega, Općinski sud u Požegi

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 16	

k.č. 1706/2

OZNAKA GRAĐEVINE: zgrada 11 – radionica

Zgrada br. 11 izgrađena je kao prizemni samostojeći objekt smješten u sjevernom dijelu parcele, iza građevine br. 10.

Namjena joj je radionica sa skladištem i uredima.

Dimenzije zgrade su 21,12 * 10,17 m.

Vanjski i unutarnji nosivi zidovi su zidani betonskim blokom u debljini 25 cm. Strop nad dvije uredske prostorije je armirano-betonska ploča, dok je nad ostalim dijelom zgrade izveden podgled od lesanit ploča, koje su ličene. Sa istočne strane je zgrada u širini 4,56 m izvedena sa nosivim drvenim stupovima i oblogom od pocinčanog trapeznog lima.

Krovište zgrade je drveno, dvostrešno sa pokrovom od valovitog salonita.

Zidovi uredskih prostorija su ožbukani i oličeni, dok su ostali unutarnji zidovi samo oličeni. Pročelja zgrade su neožbukana.

Vrata i prozori su od crne bravarije ostakljena ravnim staklom. Na istočnom i sjevernom pročelju prozori su drveni sa IZO staklom.

Ulaz u zgradu je sa zapadnog pročelja preko zatvorene ulazne nadstrešnice, te preko sjevernog pročelja s dvokrilnim vratima ulazi se u bravarsku radionicu. U urede je ulaz direktno izvana sa južnog pročelja. Podovi su cementna glazura.

OZNAKA GRAĐEVINE: zgrada 12 – skladište-radionica

Zgrada br. 12 izgrađena je kao prizemni samostojeći objekt smještena u najsjevernijem dijelu parcele, iza građevine br. 11.

Namjena joj je skladište sirove robe, sa sanitarijama i uredom skladištara.

Dimenzije zgrade su 30,15 * 15,04 m.

Vanjski i unutarnji nosivi zidovi zidani su blok opekom u debljini 20 cm. Unutar zidane konstrukcije izvedena je čelična nosiva konstrukcija od čeličnih stupova i čeličnih rešetkastih krovni nosača, sa krovnom oblogom od valovitog salonita. Iznad ureda i sanitarija je izvedena armirano-betonska stropna ploča.

Unutarnji zidovi skladišta su neožbukani, a u uredskim prostorijama su ožbukani i oličeni, u sanitarijama su obloženi keramičkim pločicama. Pročelja zgrade su ožbukana i završno obrađena.

Vrata i prozori su od crne bravarije, te ispuna kopilit staklom. Na uredima su drveni prozori s IZO staklom.

Ulaz u zgradu je sa zapadnog pročelja preko rolo vrata, te sa južnog pročelja preko dvokrilnih bravarskih vrata. Ulaz u urede je kroz skladište ili jednokrilnim vratima direktno izvana sa sjevernog pročelja. Podovi su cementna glazura u skladištu, a u uredima vinaz pločice.

OZNAKA GRAĐEVINE: 14 – skladište plinova

Zgrada je legalna. Građevinska dozvola br. UP/I-10-2267/1-1979. od 07.01.1980. , te izmjena i dopuna iste br. UP/I-10-2267/3-1979. od 23.12.1981. izdana po Općinskom komitetu za privredu, urbanizam i komunalno stambene poslove Općine Slavonska Požega. Za zgradu je izdano i Odobrenje za uporabu br. UP/I-10-671/2-1983 od 18.09.1984. izdano po Općinskom komitetu za privredu, urbanizam i komunalno stambene poslove Općine Slavonska Požega.

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 17	

Nedavno je središnji dio zgrade srušen (prilikom cijepanja k.č. 1706) tako da je zgrada zapuštena i u ruševnom stanju.

Legalni status

Sve zgrade su legalne, imaju svu potrebnu dokumentaciju i dozvole za izgradnju, odnosno legalizirane su u postupku legalizacije o čemu je izdano Rješenje o izvedenom stanju koje se nalazi u privitku ove procjene.

Metalna nadstrešnica izgrađena uz zgradu 12 površine 229 m², upisana je u zemljišne knjige kao nelegalno izgrađene i nije posebni predmet ove procjene.

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 18	

IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

k.č. 1706/1

1, 2 - OSTALE ZGRADE - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PORTIRNICA 1 h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
portirnica	14,40	1,00	14,40		
PORTIRNICA UKUPNO:	14,40		14,40	15,84	50,69
PUMPNA STANICA 2 h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
pumpna stanica	20,25	1,00	20,25		
PUMPNA STANICA UKUPNO:	20,25		20,25	22,28	71,28
OSTALE ZGRADE UKUPNO:	34,65		34,65	38,12	121,97
SVEUKUPNO:	69,30		69,30	76,23	243,94

3 - PROIZVODNJA - SKLADIŠTE - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 6,90 m (korisna visina prostora)					
proizvodna hala	507,20	1,00	507,20		
skladište	34,10	1,00	34,10		
hodnik	19,45	1,00	19,45		
garderoba	14,45	1,00	14,45		
hodnik	13,15	1,00	13,15		
čajna kuhinja	36,75	1,00	36,75		
trafostanica	37,15	1,00	37,15		
PRIZEMLJE UKUPNO:	662,25		662,25	761,59	5.407,27
SVEUKUPNO:	662,25		662,25	761,59	5.407,27

4 - SKLADIŠTE - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
skladište	131,15	1,00	131,15		
PRIZEMLJE UKUPNO:	131,15		131,15	150,82	482,63
SVEUKUPNO:	131,15		131,15	150,82	482,63

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 19	

5 - SKLADIŠTE - PROIZVODNJA - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
skladište	123,95	1,00	123,95		
PRIZEMLJE UKUPNO:	123,95		123,95	142,54	456,14
SVEUKUPNO:	123,95		123,95	142,54	456,14

6 - ORLJAVA - UPRAVA I PROIZVODNJA - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 3,20 m (korisna visina prostora)					
hodnik	130,00	1,00	130,00		
kadrovski odjel	21,10	1,00	21,10		
sekretarica	15,35	1,00	15,35		
direktor	22,75	1,00	22,75		
računovodstvo	17,63	1,00	17,63		
računovodstvo	22,40	1,00	22,40		
nabava	22,00	1,00	22,00		
tehnologija sa pripremom	28,00	1,00	28,00		
upravitelj	21,65	1,00	21,65		
ženska garderoba	56,20	1,00	56,20		
pranje gotovih proizvoda	43,00	1,00	43,00		
proizvodnja	84,50	1,00	84,50		
priprema	35,75	1,00	35,75		
ulaz	6,35	1,00	6,35		
spremište	13,65	1,00	13,65		
wc	6,35	1,00	6,35		
skladište	62,65	1,00	62,65		
proizvodna hala, skladište	1.239,00	1,00	1.239,00		
PRIZEMLJE UKUPNO:	1.848,33		1.848,33	2.310,41	7.855,40
SVEUKUPNO:	1.848,33		1.848,33	2.310,41	7.855,40

7 - NADSTREŠNICA - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 5,10 m (korisna visina prostora)					
nadstrešnica	232,00	0,75	174,00		
PRIZEMLJE UKUPNO:	232,00		174,00	243,60	1.291,08
SVEUKUPNO:	232,00		174,00	243,60	1.291,08

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 20	

8 i 9 - PROIZVODNE HALE S UREDIMA - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 5,80 m (korisna visina prostora)					
skladište	125,95	1,00	125,95		
skladište	31,10	1,00	31,10		
skladište	15,55	1,00	15,55		
skladište	116,90	1,00	116,90		
hodnik sa stubištem	26,85	1,00	26,85		
sanitarije	28,20	1,00	28,20		
garderoba s tuševima	49,10	1,00	49,10		
garderoba	26,10	1,00	26,10		
radionica	44,40	1,00	44,40		
proizvodna hala	1.818,75	1,00	1.818,75		
priručno skladište	116,60	1,00	116,60		
hodnik sa stubištem	34,45	1,00	34,45		
radionica	18,55	1,00	18,55		
ured	19,60	1,00	19,60		
PRIZEMLJE UKUPNO:	2.472,10		2.472,10	2.719,31	16.315,86
KAT h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
stubište	13,85	1,00	13,85		
hodnik	3,65	1,00	3,65		
ured	12,20	1,00	12,20		
ured	38,35	1,00	38,35		
hodnik	12,85	1,00	12,85		
ured	48,50	1,00	48,50		
ured	11,80	1,00	11,80		
ured	12,55	1,00	12,55		
ured	19,40	1,00	19,40		
hodnik sa stubištem	12,55	1,00	12,55		
ured	55,90	1,00	55,90		
hodnik	18,95	1,00	18,95		
ured	24,10	1,00	24,10		
ured	16,90	1,00	16,90		
ured	16,95	1,00	16,95		
ured	17,15	1,00	17,15		
wc	3,45	1,00	3,45		
wc	3,25	1,00	3,25		
KAT UKUPNO:	342,35		342,35	376,59	1.205,07
SVEUKUPNO:	2.814,45		2.814,45	3.095,90	17.520,93

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 21	

10 - PROIZVODNJA - skladište - k.č. 1706/1

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
NIVO -1 h = 5,24 m (korisna visina prostora)					
nivo -1	73,85	1,00	73,85		
PRIZEMLJE UKUPNO:	73,85		73,85	81,24	441,92
NIVO 0 h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
proizvodna hala	897,95	1,00	897,95		
PRIZEMLJE UKUPNO:	897,95		897,95	987,75	3.160,78
NIVO +1 h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
nivo +1	79,85	1,00	79,85		
PRIZEMLJE UKUPNO:	79,85		79,85	87,84	281,07
NIVO +2 h = 3,00 m (korisna visina prostora)					
nivo +2	87,80	1,00	87,80		
PRIZEMLJE UKUPNO:	87,80		87,80	96,58	309,06
SVEUKUPNO:	1.139,45		1.139,45	1.253,40	4.192,83

k.č. 1706/2

11 - RADIONICA - k.č. 1706/2

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 3,54 m (korisna visina prostora)					
nadstrešnica	22,75	1,00	22,75		
prolaz	25,50	1,00	25,50		
skladište	12,20	1,00	12,20		
radionica	67,25	1,00	67,25		
ured	19,55	1,00	19,55		
ured	24,95	1,00	24,95		
PRIZEMLJE UKUPNO:	172,20		172,20	215,25	805,04
SVEUKUPNO:	172,20		172,20	215,25	805,04

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 22	

12 - SKLADIŠTE - RADIONICA - k.č. 1706/2

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE h = 5,22 m (korisna visina prostora)					
skladište	357,20	1,00	357,20		
skladište	10,40	1,00	10,40		
skladište	10,80	1,00	10,80		
ured	11,90	1,00	11,90		
hodnik	4,35	1,00	4,35		
ured	24,25	1,00	24,25		
saniterije Ž	2,40	1,00	2,40		
saniterije M	4,25	1,00	4,25		
PRIZEMLJE UKUPNO:	425,55		425,55	468,11	2.537,13
SVEUKUPNO:	425,55		425,55	468,11	2.537,13

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 23	

Fotodokumentacija



Portirnica – građevina 1



Pumpna stanica - građevina 2



Uprava i proizvodnja ORLJAVA d.o.o.– građevina 6



Unutrašnjost građevine 6



Skladište i proizvodnja – građevine 3 i 5



Unutrašnjost građevine 3

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 24	



Proizvodnja – građevina 5



Unutrašnjost građevine 5



Proizvodna hala s uredima – građevina 8



Unutrašnjost građevine 8



Proizvodna hala – građevina 9



Unutrašnjost građevine 9

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 25	



Proizvodnja – građevina 10



Unutrašnjost građevine 10



Radionica – građevina 11



Radionica – građevina 12



Unutrašnjost građevine 12



Nova ploha za gotove proizvode

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 26	



Prilaz sa parkiralištem



Zelena površina – parkiralište ispred zgrada



Pogled na zgrade 3 i 4



Pogled na zgrade 3 i 6 s juga



Pogled sa sjevera – zgrada 6



Uredi

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 27	



Uredi



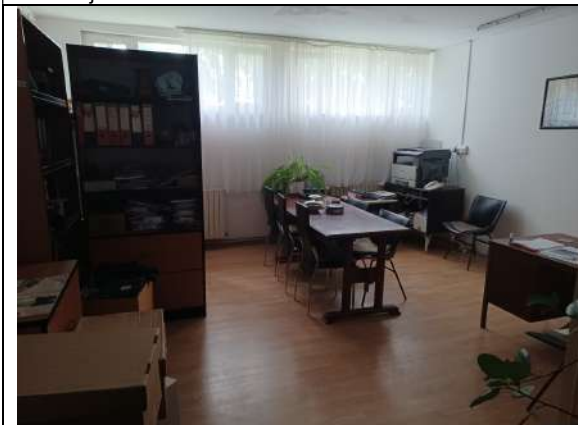
Uredi



Sanitarije



Sanitarije



Nadstrešnica br. 7

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 28	

Procjena vrijednosti nekretnine

Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Troškovna metoda

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena 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 zgrade koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Poredbena metoda

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, u ovom slučaju za određivanje vrijednosti građevinskog zemljišta.

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 za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 29	

Tržišna vrijednost

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

1, 2 - OSTALE ZGRADE - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	69,30	
jedinična cijena - €/m ²	300,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		20.790,00 €
bruto volumen građevine m ³	243,94	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		829,38 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	1,35	
vrijednost vodnog doprinosa		329,31 €

G - starost građevine :	45
OVK - održivi vijek korištenja:	50
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	90
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 40% x OVK	20
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	30
linearni otpis = 30 / 50	60%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 20.790,00 € x 40% = **8.316,00 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	8.316,00 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	1.158,70 €
UKUPNO	9.474,70 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	9.474,70 €
UKUPNO	9.474,70 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 30	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE 3 - PROIZVODNJA - SKLADIŠTE - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	662,25	
jedinična cijena - €/m ²	300,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		198.675,00 €
bruto volumen građevine m ³	5.407,27	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		18.384,72 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		1.297,75 €

G - starost građevine :	48
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	80
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 41% x OVK	25
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	35
linearni otpis = 35 / 60	59%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 198.675,00 € x 41% = **81.456,75 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	81.456,75 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	19.682,47 €
UKUPNO	101.139,22 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	101.139,22 €
UKUPNO	101.139,22 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 31	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

4 - SKLADIŠTE - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	131,15	
jedinična cijena - €/m ²	250,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		32.787,50 €
bruto volumen građevine m ³	482,63	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		1.640,95 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		115,83 €

G - starost građevine :	40
OVK - održivi vijek korištenja:	50
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	80
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 41% x OVK	21
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	30
linearni otpis = 30 / 50	59%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 32.787,50 € x 41% = **13.442,88 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	13.442,88 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	1.756,78 €
UKUPNO	15.199,66 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	15.199,66 €
UKUPNO	15.199,66 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 32	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

5 - SKLADIŠTE - PROIZVODNJA - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	123,95	
jedinična cijena - €/m ²	250,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		30.987,50 €
bruto volumen građevine m ³	456,14	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		1.550,86 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		109,47 €

G - starost građevine :	52
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	87
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 41% x OVK	25
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	35
linearni otpis = 35 / 60	59%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 30.987,50 € x 41% = **12.704,88 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	12.704,88 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	1.660,34 €
UKUPNO	14.365,21 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	14.365,21 €
UKUPNO	14.365,21 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 33	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

6 - ORLJAVA - UPRAVA I PROIZVODNJA - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	1.848,33	
jedinična cijena - €/m ²	400,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		739.332,00 €
bruto volumen građevine m ³	7.855,40	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		26.708,37 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		1.885,30 €

G - starost građevine :	60
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	100
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 40% x OVK	24
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	36
linearni otpis = 36 / 60	60%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 739.332,00 € x 40% = **295.732,80 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	295.732,80 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	28.593,67 €
UKUPNO	324.326,47 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	324.326,47 €
UKUPNO	324.326,47 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 34	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

7 - NADSTREŠNICA - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	174,00	
jedinična cijena - €/m ²	150,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		26.100,00 €
bruto volumen građevine m ³	1.291,08	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		4.389,67 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		309,86 €

G - starost građevine :	32
OVK - održivi vijek korištenja:	50
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	64
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 43% x OVK	22
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	29
linearni otpis = 29 / 50	57%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 26.100,00 € x 43% = **11.223,00 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	11.223,00 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	4.699,53 €
UKUPNO	15.922,53 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	15.922,53 €
UKUPNO	15.922,53 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 35	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE 8 i 9 - PROIZVODNE HALE S UREDIMA - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	2.814,45	
jedinična cijena - €/m ²	400,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		1.125.780,00 €
bruto volumen građevine m ³	17.520,93	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		59.571,17 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		4.205,02 €

G - starost građevine :	40
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	67
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 43% x OVK	26
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	34
linearni otpis = 34 / 60	57%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 1.125.780,00 € x 43% = **484.085,40 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	484.085,40 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	63.776,19 €
UKUPNO	547.861,59 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	547.861,59 €
UKUPNO	547.861,59 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 36	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

10 - PROIZVODNJA - skladište - k.č. 1706/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	1.139,45	
jedinična cijena - €/m ²	300,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		341.835,00 €
bruto volumen građevine m ³	4.192,83	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		14.255,62 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		1.006,28 €

G - starost građevine :	42
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	70
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 42% x OVK	25
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	35
linearni otpis = 35 / 60	58%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 341.835,00 € x 42% = **143.570,70 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	143.570,70 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	15.261,90 €
UKUPNO	158.832,60 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	158.832,60 €
UKUPNO	158.832,60 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 37	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

11 - RADIONICA - k.č. 1706/2

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	172,20	
jedinična cijena - €/m ²	300,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		51.660,00 €
bruto volumen građevine m ³	805,04	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		2.737,12 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,24	
vrijednost vodnog doprinosa		193,21 €

G - starost građevine :	45
OVK - održivi vijek korištenja:	50
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	90
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 40% x OVK	20
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	30
linearni otpis = 30 / 50	60%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 51.660,00 € x 40% = **20.664,00 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	20.664,00 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	2.930,33 €
UKUPNO	23.594,33 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	23.594,33 €
UKUPNO	23.594,33 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 38	

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE 12 - SKLADIŠTE - RADIONICA - k.č. 1706/2

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	425,55	
jedinična cijena - €/m ²	300,00	
dovršenost objekta - %	100%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		127.665,00 €
bruto volumen građevine m ³	2.537,13	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	3,40	
vrijednost komunalnog doprinosa		8.626,24 €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	1,35	
vrijednost vodnog doprinosa		3.425,12 €

G - starost građevine :	10
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,0
relativna starost (G/OVK %) :	17
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 56% x OVK	34
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	26
linearni otpis = 26 / 60	44%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 127.665,00 € x 56% = **71.492,40 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA - €

Nema uočenih nedostatak i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE - €

Nema nelegalnih građevina

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	71.492,40 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	12.051,36 €
UKUPNO	83.543,76 €

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	83.543,76 €
UKUPNO	83.543,76 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 39	

Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta za k.č. 1706/1

Redni broj	1	2	3		
Datum transakcije	09.11.2020.	09.11.2020.	16.07.2018.		
Adresa nekretnine	Požega, k.č. 731/53	Požega, k.č. 731/52	Požega, k.č. 4482/18		
Namjena	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
Površina m²	1.064,00 m²	1.147,00 m²	1.168,00 m²		
Bruto prodajna cijena - HRK	306.247,92	345.247,00	272.144,00		
Bruto prodajna cijena - €	40.263,99	45.391,40	35.780,17		
€/m²	37,84	39,57	30,63		

Vremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	115,71	115,71	115,71		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	113,35	113,35	100,51		
korekcijski faktor (vrem. izjednačavanje) (B/A)	2,08%	2,08%	15,12%		
Vremenski izjednačena cijena €/m²	38,63	40,40	35,27		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina zemljišta	-20%	-20%	-20%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona	0%	0%	0%		
povezanost čestica	0%	0%	0%		
pristup	-10%	-10%	0%		
ukupna korekcija	-30,00%	-30,00%	-20,00%		
Ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	27,04	28,28	28,21		

Ukupna prosječna cijena (€/m²)	27,84
---------------------------------------	--------------

	NKP	odabrana vrijednost (€/m²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekret. - k.č. 1706/1 - €/m²	14.266,00	28,00	399.448,00 €

3.038.201,00 kn = 399.448,00 €

Kontrola - statistička obrada							
Re d. 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	27,04	-0,80	-3%	0,80	0,65	prihvatljivo	prihvatljivo
2	28,28	0,43	2%	0,43	0,19	prihvatljivo	prihvatljivo
3	28,21	0,37	1%	0,37	0,14	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 27,84
Standardna devijacija 0,57
Dvostruka standardna devijacija 1,14
Prosječno apsolutno odstupanje 0,54

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 40	

Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta za k.č. 1706/2

Redni broj	1	2	3		
Datum transakcije	09.11.2020.	09.11.2020.	16.07.2018.		
Adresa nekretnine	Požega, k.č. 731/53	Požega, k.č. 731/52	Požega, k.č. 4482/18		
Namjena	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
Površina m ²	1.064,00 m ²	1.147,00 m ²	1.168,00 m ²		
Bruto prodajna cijena - HRK	306.247,92	345.247,00	272.144,00		
Bruto prodajna cijena - €	40.263,99	45.391,40	35.780,17		
€/m²	37,84	39,57	30,63		

Vremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	115,71	115,71	115,71		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	113,35	113,35	100,51		
korekcijski faktor (vrem. izjednačavanje) (B/A)	2,08%	2,08%	15,12%		
Vremenski izjednačena cijena €/m²	38,63	40,40	35,27		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina zemljišta	-10%	-10%	-10%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona	0%	0%	0%		
povezanost čestica	0%	0%	0%		
pristup	-10%	-10%	0%		
ukupna korekcija	-20,00%	-20,00%	-10,00%		
Ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	30,90	32,32	31,74		

Ukupna prosječna cijena (€/m²)	31,65
--	--------------

	NKP	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekret. - k.č. 1706/2 - €/m²	3.444,00	32,00	110.208,00 €

838.242,00 kn = 110.208,00 €

Kontrola - statistička obrada							
Re d. 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	30,90	-0,75	-2%	0,75	0,56	prihvatljivo	prihvatljivo
2	32,32	0,66	2%	0,66	0,44	prihvatljivo	prihvatljivo
3	31,74	0,09	0%	0,09	0,01	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	31,65
Standardna devijacija	0,58
Dvostruka standardna devijacija	1,16
Prosječno apsolutno odstupanje	0,50

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 41	

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

r.b.	NEKRETNINA	VRIJEDNOST €
	k.č. 1706/1	
1.	ZGRADE 1, 2	9.474,70
2.	ZGRADA 3	101.139,22
3.	ZGRADA 4	15.199,66
4.	ZGRADA 5	14.365,21
5.	ZGRADA 6	324.326,47
6.	ZGRADA 7	15.922,53
7.	ZGRADA 8, 9	547.861,59
8.	ZGRADA 10	158.832,60
9.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. 1706/1	399.448,00
	UKUPNO €:	1.586.569,97 €
	k.č. 1706/2	
1.	ZGRADA 11	23.594,33
2.	ZGRADA 12	83.543,76
3.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č. 1706/2	110.208,00
	UKUPNO €:	217.346,09 €
	SVEUKUPNO €:	1.803.916,06 €

UKUPNA VRIJEDNOST :

1.803.916,06 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Prema čl. 25 Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti izvode se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Tf= 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

TV = 1.803.916,06 € x 1,00 =

1.803.916,06 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo) :

1.800.000,00 €

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 42	

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 24.09.2021. (zaokruženo)

1.800.000,00 €
13.480.000,00 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE
23.09.2021. godine i iznosi 7,49 kn/€ (srednji tečaj)

Alternativna namjena	Razne mogućnost
Iznajmljivost	dobra
Utrživost	djelomična
Pozitivna svojstva	Dobra lokacija
Negativna svojstva	Stanje zgrada

U Požegi, 24.09.2021.

Procjenitelj:

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

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 43	

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti 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 nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni. 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 umanjnjenja.

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.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

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

IZJAVLJUJEM

da je izrađeni 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 vrijednosti.

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

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 44	

Dokumentacija



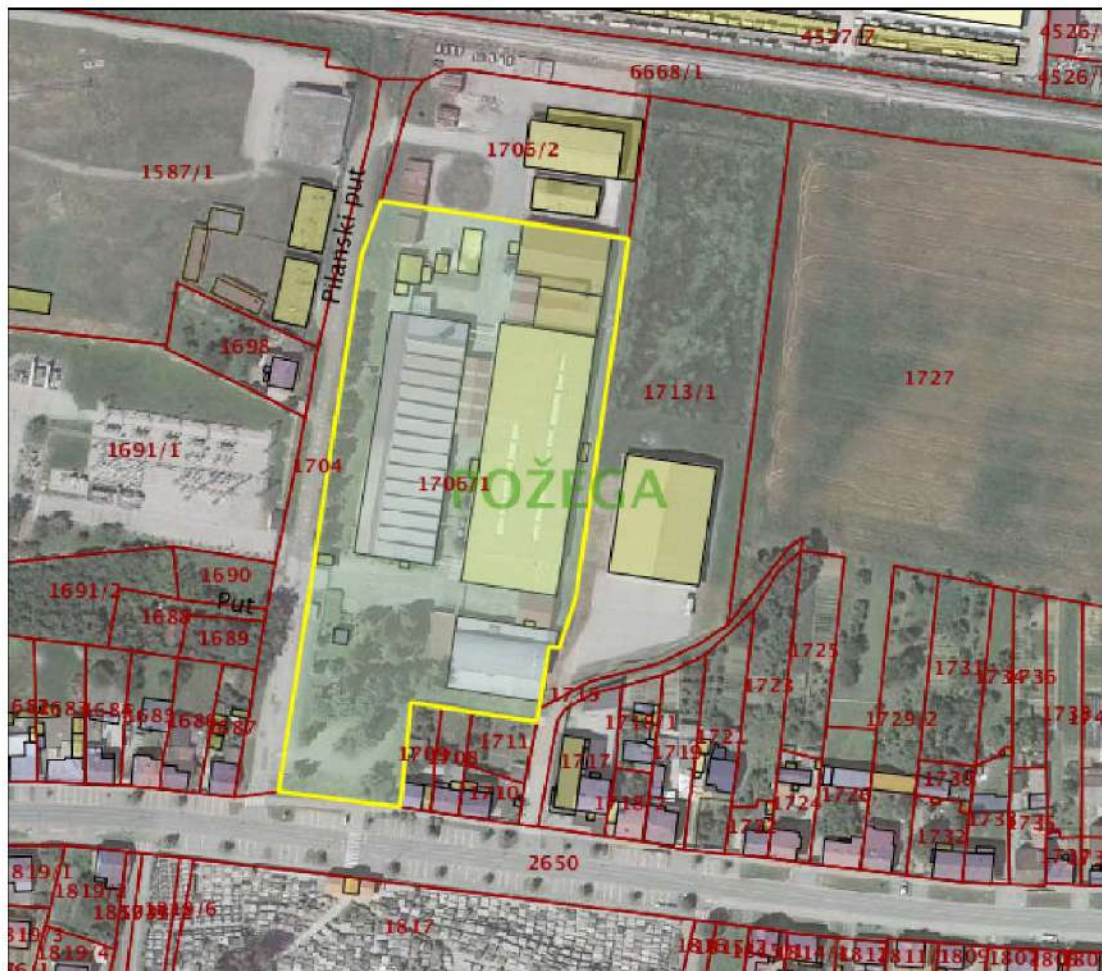
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POŽEGA, 327760
k.č. br.: 1706/1

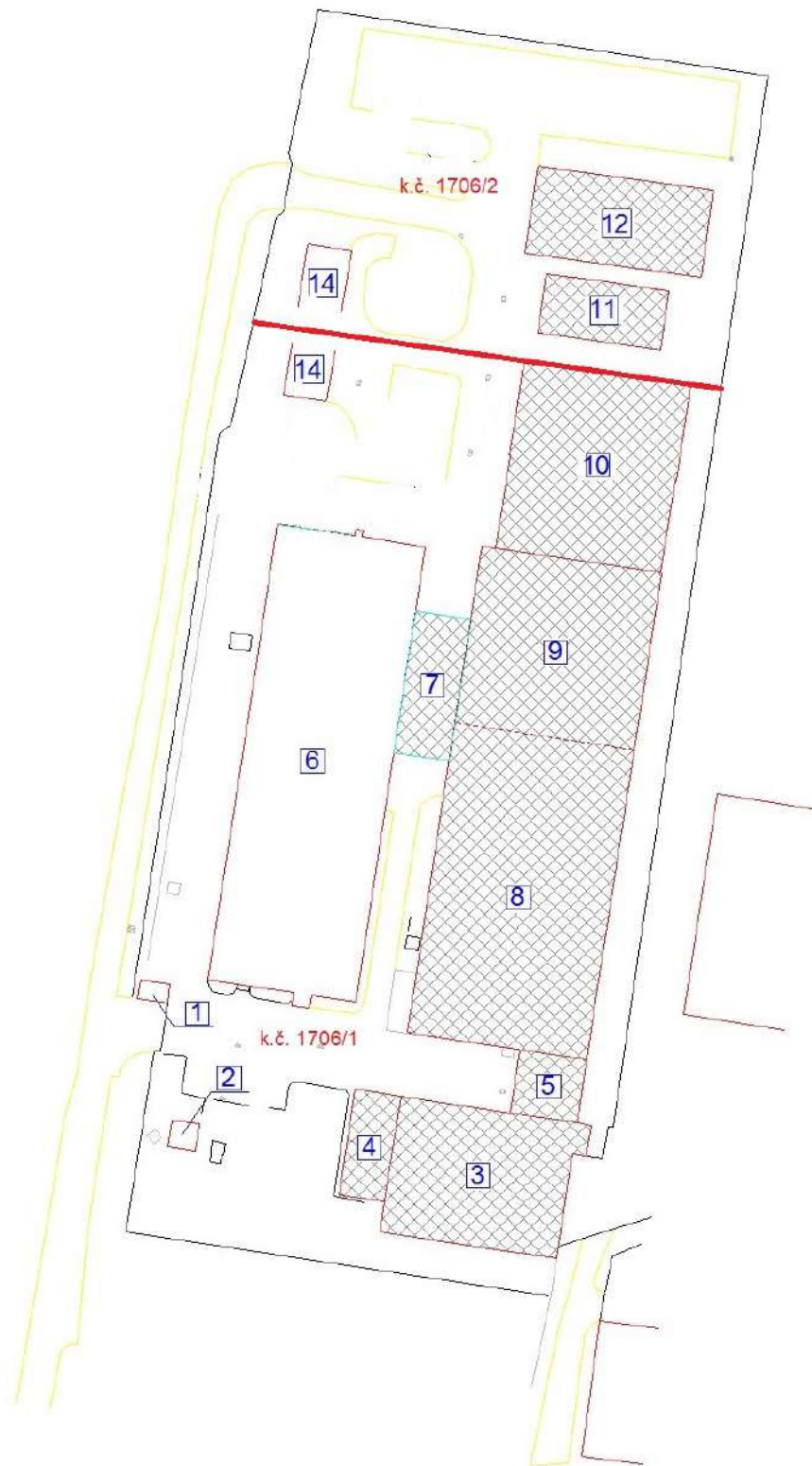
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.09.2021

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 45	



Situacija - k.č. 1706/1 i 1706/2 s oznakama zgrada

Pilanski put 2, 34000 Požega, Hrvatska
Zk. uložak 4890, k.č. 1706/1 i 1706/2, k.o. Požega, Općinski sud u Požegi

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 46	



KLASA: UP/I°-361-03/13-03/12720
URBROJ: 2177/1-06-06/8-13-6
Požega, 05.prosinca 2013.

Upravni odjel za gospodarstvo i graditeljstvo Požeško-slavonske županije, u povodu zahtjeva ETA – tvornica elektrotermičkih aparata d.o.o. „u likvidaciji“, Pilanski put 2, Požega, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12 i 143/13), donosi slijedeće :

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se:

- Oznaka građevine: 3 – proizvodnja – poluugrađena završena zahtjevna zgrada, sa dijelom lučnim krovom, a dijelom jednostrešnim krovom, vanjske visine 9,05 m, te vanjske dužine od 30,32 m do 32,74 m i širine 23,25 m, koja se sastoji od prizemlja, namjene proizvodna, (lijepljena na zgradu oznake 4 i na zgradu oznake 5 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 3),
- Oznaka građevine: 4 – skladište – slobodnostojeća završena manje zahtjevna zgrada, sa jednostrešnim krovom, vanjske visine 4,16 m, te vanjske dužine 18,07 m i širine 7,77 m, koja se sastoji od prizemlja, namjene proizvodna - skladište, (lijepljena na zgradu oznake 3 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 4),
- Oznaka građevine: 5 – skladište – slobodnostojeća završena manje zahtjevna zgrada, sa dvostrešnim krovom, vanjske visine 5,73 m, te vanjske dužine 10,97 m i širine 11,37 m, koja se sastoji od prizemlja, namjene proizvodna - skladište, (lijepljena na zgradu oznake 3 i na zgradu oznake 8 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 5),
- Oznaka građevine: 7 – nadstrešnica – slobodnostojeća završena jednostavna zgrada, sa dvostrešnim krovom, vanjske visine 6,17 m, te vanjske dužine 25,53 m i širine 9,50 m, koja se sastoji od prizemlja, namjene proizvodna - nadstrešnica, (lijepljena na zgradu oznake 6, zgradu oznake 8 i na zgradu oznake 9 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 7),
- Oznaka građevine: 8 i 9 – proizvodna hala s uredima – slobodnostojeća završena zahtjevna zgrada, sa dvostrešnim krovom, vanjske visine 6,53 m, te vanjske dužine 83,48 m i širine 30,71 m, koja se sastoji od prizemlja i kata, namjene proizvodna, (lijepljena na zgradu oznake 5, zgradu oznake 7 i na zgradu oznake 10 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 8 i 9),
- Oznaka građevine: 10 – proizvodnja – slobodnostojeća završena zahtjevna zgrada, sa dvostrešnim krovom, vanjske visine 9,73 m, te vanjske dužine 32,30 m i širine 28,30 m, koja se sastoji od dijelom prizemlja, a u središnjem dijelu od 4 nivoa, namjene proizvodna, (lijepljena na zgradu oznake 9 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 10),
- Oznaka građevine: 11 – radionica – slobodnostojeća završena manje zahtjevna zgrada, sa dvostrešnim krovom, vanjske visine 4,71 m, te vanjske dužine 21,12 m i širine 10,17 m, koja se sastoji od prizemlja, namjene proizvodna, (na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 11),

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 47	

KLASA: UP/I-361-03/13-03/12720
Požega, 05. prosinca 2013.

- Oznaka građevine: 12 – skladište sirove robe – slobodnostojeća završena zahtjevna zgrada, sa dvostrešnim krovom, vanjske visine 7,35 m, te vanjske dužine 30,15 m i širine 15,04 m, koja se sastoji od prizemlja, namjene proizvodna, (na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 12),
- Oznaka građevine: 15 – kompresorska stanica – slobodnostojeća završena jednostavna zgrada, sa dijelom ravnim krovom, a dijelom jednostrešnim krovom, vanjske visine 3,87 m, te vanjske dužine od 8,99 m do 13,08 m i širine od 4,18 m do 7,51 m, koja se sastoji od prizemlja, namjene proizvodna, (lijepljena na zgradu oznake 16 C-1 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 15),
- Oznaka građevine: 16 A – nadstrešnica – slobodnostojeća završena pomoćna zgrada, sa dvostrešnim krovom, vanjske visine 3,82 m, te vanjske dužine od 5,98 m do 6,05 m i širine od 4,03 do 4,16 m, koja se sastoji od prizemlja, (na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 16 A),
- Oznaka građevine: 16 B – nadstrešnica – slobodnostojeća završena pomoćna zgrada, sa jednostrešnim krovom, vanjske visine 2,82 m, te vanjske dužine 5,08 m i širine od 3,38 m do 3,44 m, koja se sastoji od prizemlja, (lijepljena na zgradu oznake 15 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 16 B),
- Oznaka građevine: 16 C-1 – nadstrešnica – slobodnostojeća završena jednostavna zgrada, sa jednostrešnim krovom, vanjske visine 4,87 m, te vanjske dužine 8,70 m i širine 6,33 m, koja se sastoji od prizemlja, (lijepljena na zgradu oznake 6 i na zgradu oznake 15 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 16 C-1),
- Oznaka građevine: 16 C-2 – nadstrešnica – slobodnostojeća završena pomoćna zgrada, sa jednostrešnim krovom, vanjske visine 4,76 m, te vanjske dužine 6,46 m i širine 5,58 m, koja se sastoji od prizemlja, (lijepljena na zgradu oznake 6 – na situaciji u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada označena brojem 16 C-2),

izgrađene su na k.č.br.1706 k.o. Požega, u Požegi, Pilanski put 2, prikazane su na geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene građevine, oznake:E-296/2013 od 17.06.2013.godine, izrađenog po Uredu ovlaštenog inženjera geodezije, Denis Križanac, dipl.inž.geod., Vukovarska 1b/I kat, Požega, ovlaštenom inženjeru geodezije Križanac Denisu, dipl.inž.geod. i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada izrađenoj po KOPING d.o.o. iz Požege, Vukovarska 1a, pod brojem:T.D.: 137-65/13 od 07.05.2013.godine.

2. Za zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Krejčir Damir, ing.građ. iz Požege, B.Trenka 9, dao je izjavu o ispunjenju bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade pod brojem: A13613-G od lipnja 2013.godine, da te zgrade ispunjavaju bitne zahtjeve mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene građevine i Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te izjava o ispunjenju bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade iz točke 2. ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga nadležstva.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevine te drugih uvjeta i zahtjeva, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

5. Dovođene zgrade iz točke 1. mogu se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istima može se izdati rješenje prema posebnom zakonu te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da njeni posebni dijelovi predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 48	

KLASA: UP/I-361-03/13-03/12720
Požega, 05. prosinca 2013.

Obrazloženje

ETA – tvornica elektrotermičkih aparata d.o.o. „u likvidaciji“, Pilanski put 2, Požega, podnijela je dana 28. lipnja 2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevina iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente člankom 11. Zakona i to:

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja
- tri primjerka Arhitektonskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja
- tri primjerka izjave o ispunjenju bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti iz točke 2. izreke ovoga rješenja

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započeto 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Požege („Sl. novine Grada Požege“ br. 8/06 i 8/07), geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene građevine i Arhitektonsku snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja, izvadak iz zemljišne knjige i posjedovni list za zemljište na kojem su izgrađene predmetne zgrade, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevidom održanim dana 21. studenog 2013. godine, utvrđeno je:

- da su predmetne zgrade izgrađene unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja naselja Požega,
- da predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom
- da se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada – označena brojem 3 - je izgrađen na bočnoj međi, nema istak koji prelazi na drugu česticu, ima otvor na zidu koji je izgrađen na međi sa susjednom česticom, ali je susjedna građevna čestica izgrađena
- da ostale predmetne nezakonite zgrade nisu izgrađene na međi,
- predmetne zgrade su dovršene i koriste se
- da predmetne zgrade nisu kamp-kućica ili kontejner trajno povezani s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, izdano po Gradu Požegi, Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i gospodarenje, KLASA:UP/I-361-06/13-02/193, URBROJ:2177/01-05/03-13-2 od 27.11.2013. godine i uplatnicom od 27.11.2013. godine koje je podnositelj zahtjeva priložio u spis, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tim česticama zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 25. studenog 2013. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 25. studenog 2013. do 04. prosinca 2013. godine.

Procjena vrijednosti nekretnine			ZORAN FUMIĆ, dipl. ing. arh. stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina
Poslovne zgrade i zemljište Pilanski put 2, 34000 Požega			
Izrada: Zoran Fumić, dipl. ing. arh.	Datum izrade: 24.09.2021.	Stranica 49	

KLASA: UP/I-361-03/13-03/12720
Požega, 05. prosinca 2013.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 03. prosinca 2013. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim dana 05. prosinca 2013. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavkom 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Sadržaj točke 5. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 33. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama («NN», br. 8/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/00, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13) u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja RH u roku 15 dana od dana njegovog primitka.

Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem upravnog tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

OBRADILA:

Maja Krejčir mag.ing.aedif.



DOSTAVITI:

1. ETA – tvornica elektrotermičkih aparata d.o.o. „u likvidaciji“
Pilanski put 2, Požega
2. Oglasna ploča – ovdje
3. Evidencija
4. Pismohrana

NA ZNANJE PO IZVRŠNOSTI:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Uprava za inspekcijske poslove,
Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica Požega,
34000 Požega, Trg Sv. Trojstva 20
2. GRAD POŽEŽA
Trg Sv. Trojstva 1, Požega
3. HRVATSKE VODE
VGI za mali sliv «ORLJAVA-LONDŽA»
Industrijska 13d, Požega