

Sprengnetter d.o.o.
Ulica grada Vukovara 284
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474



Procjembeni elaborat

Nekretnina: poslovni kompleks



Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u Požegi,
Zemljišnoknjižni odjel Požega, Katastarska općina Požega,
Tržišna vrijednost na dan 4.2.2019 (zaokruženo) EUR: 1.204.000,00
Nova građevinska vrijednost EUR: 3.428.413,00
IFRS 13 Level: 3

Izrada procjembenog elaborata:

Kontrola

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Darko Sabolović'.

Darko Sabolović i.g.
Sprengnetter d.o.o.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Iva Borović Milašinović'.

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.



Zagreb, 4.2.2019.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Općenito

Klijent	
Klijent	Addiko Bank d.d.
Adresa klijenta	Slavonska avenija 6, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Pilanski put 2, 34000 Požega
Tip nekretnine	Poslovni kompleks
Datum očevid /	30.1.2019.
Datum vrednovanja	4.2.2019.
Izrada i sudionici	Darko Sabolović i.g.
Pravni pregled	
Vlasnik	Prema priloženom zemljišnoknjižnom izvadku
Zk uložak	4890
Zemljišnoknjižna čestica	1706
Katastarska općina	Požega

Sažetak procjembenog elaborata

Metoda

Prihodovna

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

1.204.000,00 €

Jedinična cijena

161,78 €/m²

PDV

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.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad/Općina: Požega	10
Mikrolokacija	10
Prostorno uređenje i građevinski propisi	11
Izvod iz prostornog plana	11
Legalni status	14
Opis nekretnine	15
Fotodokumentacija	25
Iskaz površina	33
Nova građevinska vrijednost	37
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	38
Tržište nekretnina	39
Metoda procjenjivanja	40
Prihodovna metoda	40
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	40
Poredbene nekretnine	43
Izračun tržišne vrijednosti	45
Zaključak	49
Posebne pretpostavke	50
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	51
Dokumentacija	52

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/18)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- 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)

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	Addiko Bank d.d. Slavonska avenija 6, HR-10000 Zagreb
Šifra klijenta	217244
ID kolaterala	
Datum narudžbe	24.01.2019.
IRFS 13 Hierarchy Level	3

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao PODRŠKA INTERNE PROCEDURE DONEOŠENJA ODLUKA.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „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.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
X	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	X	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
X	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	X	Fotografije
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborata. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

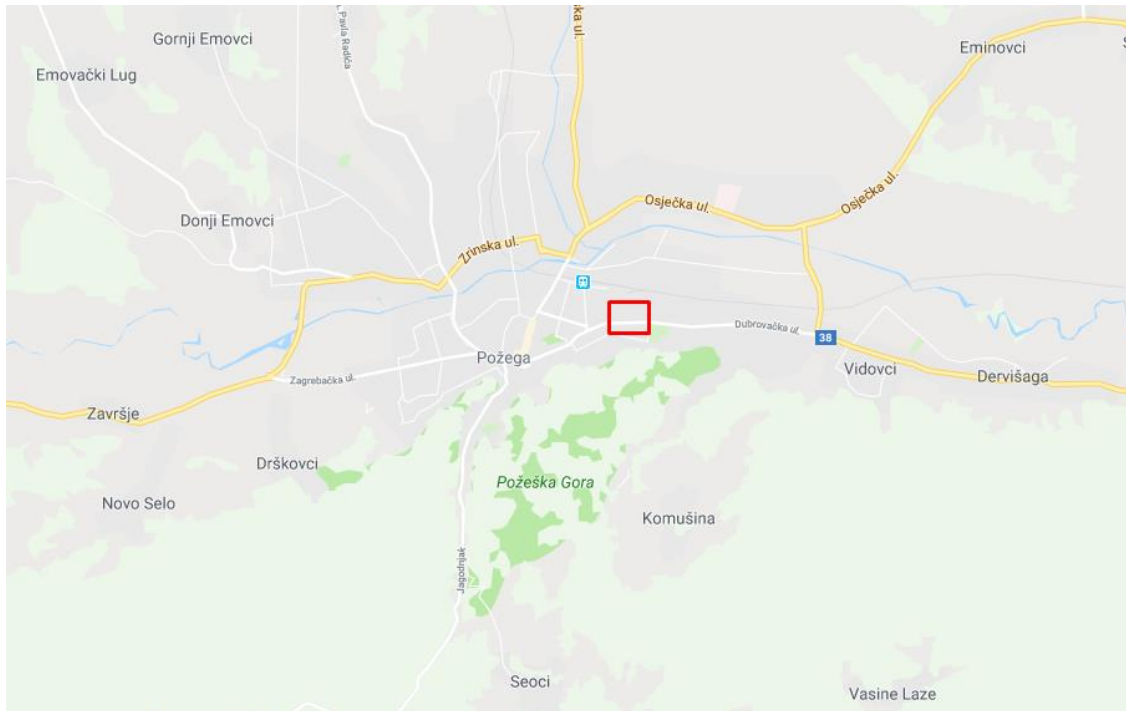
Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad/Općina: Požega

Površina	133,91 km ²
Populacija	26.248
Gustoća naseljenosti	196,01 stan./km ²
Udaljenost od regionalnih centara	Zagreb 174 km Split 371 km Rijeka 331 km Osijek 99 km Varaždin 201 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi u gradu Požega u Ulici Pilanski put u poslovnoj zoni smještenoj istočno od centra grada. Od centra grada udaljena je oko 1.400 m. Nekretnina je smještena uz dvosmjernu prometnicu preko koje je omogućen pristup nekretnini. Na predmetnoj lokaciji prevladavaju proizvodni objekt i obiteljske kuće
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom
Infrastruktura	Većina potrebnih sadržaja dostupna je u centru grada
Parking	Na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon, plin
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Slaba

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega

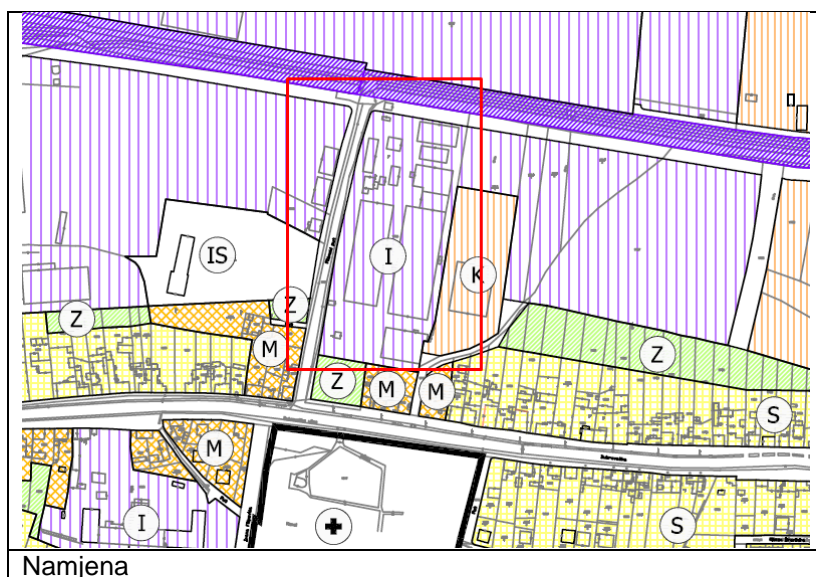


Prostorno uređenje i građevinski propisi

Prema važećem prostornom planu za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe :

Zoniranje	Prostorni plan uređenja Grada Požege Namjena: I – gospodarska namjena – proizvodna
Građevinski propisi	Način gradnje za I namjenu: Gradnja zgrada gospodarskih djelatnosti moguća je tako da izgrađenost građevne čestice ne bude veća od 80 % pri rekonstrukciji na postojećim građevnim česticama sa sadržajima gospodarskih namjena, i do 60% za nove građevne čestice Visina zgrada u zonama gospodarskih namjena je najviše 15 m do vijenca, bez obzira na broj i visinu pojedine etaže. Tehnološki uvjetovane veće visine zgrada moguće su za silose, dimnjake i sl.
Dozvole	<i>Rješenje o izvedenom stanju</i>

Izvod iz prostornog plana



 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



III. Izmjene i dopune GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA POŽEGE

3. UVJETI SMJEŠTAJA ZGRADA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 27.

Zgrade gospodarskih djelatnosti smještavaju se na površinama na kojima su moguće sve gospodarske namjene – G; proizvodne i komunalno-servisne – I, poslovne i komunalno servisne – K, prometni terminal – PT, turističko-ugostiteljske namjene – T.

Zgrade gospodarskih djelatnosti – poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene moguće je smjestiti i u zonama mješovite namjene - M, te iznimno u zoni stambene namjene - S. U ovim se zonama zgrade i sadržaji gospodarskih djelatnosti smještaju se u skladu s odredbama osnovne namjene te načina i uvjeta gradnje.

Smještaj zgrada, odabir djelatnosti i tehnologija uskladit će se s mjerama zaštite okoliša, s tim da su dopuštene samo djelatnosti obzirne prema okolišu koje nisu energetske zahtjevne i prometno su primjerene, u pravilu zasnovane na novim tehnologijama ili predstavljaju nastavak tradicionalnih proizvodnja i usluga.

U zonama proizvodne namjene I, najmanja površina građevne čestice je 2000 m² za proizvodne djelatnosti i 1000 m² za ostale sadržaje uključujući za gradnju kongeneracije i građevina za iskorištavanja sunčeve energije (solarna elektrana i fotonaponske ćelije) te za građevnu česticu u zoni prometnog terminala PT.

U zonama poslovne namjene K i ugostiteljsko-turističke namjene T najmanja površina zgrade čestice je 700 m².

U zonama gospodarskih namjena – proizvodnih (I), poslovnih (K) i ugostiteljsko-turistički (T) izvan povijesne cjeline moguća je gradnja samo slobodnostojećih zgrada. Iznimno, moguća je gradnja na česticama manjim od propisanih ako su takve čestice zatečene u prostoru i u slučaju interpolacije.

Iznimno, kod postojećih zgrada izvan povijesne cjeline moguća je njihova zamjenska gradnja i/ili rekonstrukcija s udaljenostima od susjednih građevinskih čestica i osi kolnika prema zatečenom stanju uz uvjet da ne zadiru u planirani koridor ulice.

Minimalna udaljenost nove zgrade od ruba koridora obodne ulice ne može biti manja od 5 m.

Minimalna udaljenost nove zgrade od susjednih građevinskih čestica gospodarskih namjena iznosi najmanje 5 m.

Iznimno, u zaštićenoj povijesnoj cjelini i njenom kontaktnom prostoru građevna čestica poslovne namjene može biti manja, u skladu sa zatečenom parcelacijom, zgrade mogu biti samostojeće, poluugrađene ili ugrađene i mogu biti smještene na regulacijskom pravcu.

Minimalna udaljenost građevinskih čestica gospodarskih namjena od zona drugih namjena određena je kartografskim prikazom br. 1.

Na mjestima gdje se građevna čestica proizvodne namjene formira na udaljenosti manjoj od 30 m od postojeće građevne čestice stambene ili mješovite namjene koja sadrži i stanovanje, na građevnoj se čestici proizvodne namjene mora formirati tampon zelenila one širine kojom će se osigurati najmanje 30 m udaljenosti zgrada i otvorenih površina proizvodne namjene od građevinskih čestica sa stanovanjem. Ovo se zelenilo računa u postotak obveznog zelenila na prirodnom tlu.

Ako postojeća izgradnja u gospodarskoj namjeni ne omogućava postizanje zaštitnog zelenila širine 30 m obvezno je uz ogradu zasaditi min. 2 m visoku, gustu, vazdazelenu živicu.

Gradnja zgrada gospodarskih djelatnosti moguća je tako da izgrađenost građevne čestice ne bude veća od 80 % pri rekonstrukciji na postojećim građevnim česticama sa sadržajima gospodarskih namjena, i do 60% za nove građevne čestice

Najmanje 10% površine građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina na prirodnom tlu.

Iznimno dozvoljava se isključivo na česticama tvrtke Spin Valis (kč.br. 4527/5, 4527/7 i 4536) maksimalna izgrađenost čestice 80% bez obaveze uređenja zelene površine na prirodnom tlu.

III. izmjene i dopune GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA POŽEGE

Površine za promet u mirovanju osiguravaju se u pravilu na vlastitoj građevnoj čestici, na terenu ili u park-garažama za koje se može graditi više etaža podruma.

Visina zgrada u zonama gospodarskih namjena je najviše 15 m do vijenca, bez obzira na broj i visinu pojedine etaže. Tehnološki uvjetovane veće visine zgrada moguće su za silose, dimnjake i sl.

U zoni povijesne cjeline i njenog kontaktnog prostora visina poslovnih zgrada određuje se prema propozicijama za stambenu gradnju, a visina etaža se usklađuje s potrebama funkcije.

Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti određeni su kartografskim prikazima 1.1. NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA, 2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI te 4. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA – 4.2. OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE, a posebnosti uvjeta gradnje za pojedine oblike korištenja opisani su u poglavlju 9. ovih Odredbi.

4. UVJETI SMJEŠTAJA ZGRADA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 28.

U Generalnom su urbanističkom planu osigurani prostorni uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti: predškolskih ustanova, osnovnih i srednjih škola, visokih učilišta i znanstvenih institucija, zgrada kulture i sporta, zdravstvenih i socijalnih ustanova, vjerskih zgrada i drugih zgrada javnog interesa.

U pravilu se smještaju u za to određene zone.

Na površinama stambene, mješovite te gospodarske i sportsko-rekreacijske namjene njihov je smještaj moguć prema odredbama osnovne namjene.

Javna i društvene namjene može se, na površinama mješovite namjene smještati na zajedničke građevne čestice s poslovnim i ugostiteljsko-turističkim sadržajima.

4.1. Predškolske ustanove, osnovne škole i srednje škole

Članak 29.

Predškolske ustanove (dječje jaslice i vrtići) i osnovne škole planiraju se tako da pokriju potrebe određenog područja i da se stvore najprimjerenija gravitacijska područja na osnovi posebnih zakona i standarda.

Potrebe za predškolskim ustanovama, osnovnim i srednjim školama određuju se na temelju pretpostavljenog udjela djece u odnosu na broj stanovnika.

U prostorima nove gradnje, za koje je obvezna izrada detaljnije dokumentacije prostora, građevne čestice ovih namjena odredit će se tim planovima, a u ostalom prostoru temeljem ovih odredbi.

Prigodom gradnje predškolskih ustanova primjenjuju se sljedeći normativi:

- veličina građevne čestice određuje se tako da se osigura, u pravilu, 15-30 m² građevinskog zemljišta po djetetu, uzimajući u obzir lokalne uvjete i posebne propise.
- U pretežito neizgrađenim dijelovima grada obvezno je primijeniti najveći normativ.

Za gradnju osnovnih škola primjenjuju se sljedeći normativi:

- broj djece školske dobi određuje se s 10% broja stanovnika;
- broj učionica određuje se tako da jedna učionica dolazi na 25 učenika;
- veličina građevne čestice određuje se tako da se osigura, u pravilu, 25-50 m² po učeniku, uzimajući u obzir lokalne uvjete.
- U pretežito neizgrađenim dijelovima grada obvezno je primijeniti najveći normativ.
- Normativi za gradnju osnovnih škola primjenjuju se imajući u vidu da će se nastava organizirati u jednoj smjeni.

Prigodom gradnje srednjih škola veličina građevne čestice određuje se s 20-40 m² po učeniku, uzimajući u obzir lokalne uvjete.

Dio potreba za srednjim školama, ostvaruje se i u drugim gradovima.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Legalni status

Legalna nekretnina sa dijelom kojem nije moguće utvrditi legalnost.

Prilikom izrade procjembenog elaborata procjenitelju je predložena projektna dokumentacija za objekte:

- 1 portirnica
- 6 montaža cijevnih grijača
- 14 skladište plinova

Pregledom predložene dokumentacije utvrđeno je da su navedene nekretnine izvedene u skladu sa projektnom dokumentacijom.

Također procjenitelju je dostavljeno Rješenje o izvedenom stanju i elektronski primjerak Arhitektonskog snimka izvedenog stanja za sve preostale objekte osim za objekt 2 pumpna stanica za koji procjenitelju nije dostavljena nikakva dokumentacija. Pregledom dobivene dokumentacije utvrđeno je da stanje preostalih nekretnina odgovara Rješenju o izvedenom stanju i pripadajućem Arhitektonskom snimku izvedenog stanja. Za objekt 2 pumpna stanica nije moguće utvrditi legalnost nekretnine iz razloga što procjenitelju nisu dostavljeni nikakvi akti prostornog uređenja na temelju kojih se može utvrditi legalnost nekretnine.

Slijedom navedenog svi objekti su legalni osim objekta 2 za koji ne možemo utvrditi legalnost. Objekt 2 iz navedenog razloga nije predmet procjene.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Objekt 1 – portirnica
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni objekt
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1980ih
Konstrukcija:	Montažna metalna
Temelji	Armiranobetonski ploča
Nosivi zidovi i stropovi	Metalni okviri
Krovna konstrukcija i pokrov:	Sendvič paneli
Pročelje	Obojano
Unutarnji zidovi:	-
Prozori:	Metalna bravarija
Vrata:	Metalna bravarija
Podne obloge:	Vinas ploče
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	Električno
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je prosječno obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen, potrebna manja adaptacija nekretnine
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 3 – proizvodnja
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni proizvodno-skladišni objekt sa pratećim prostorijama
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1961.
Konstrukcija:	Armiranobetonska skeletna
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski horizontalni i vertikalni serklaži sa ispunom od opeke
Krovna konstrukcija i pokrov:	Ravna armiranobetonska ploča i drveno lučno krovništvo u centralnom dijelu pokriveno salonit pločama dvostrešno krovništvo sa čeličnim rešetkastim nosačima i pokrovom od trapeznog lima
Pročelje	Fasadna opeka
Unutarnji zidovi:	Od pune opeke
Prozori:	Metalna bravarija, kopelit stakla
Vrata:	Metalna bravarija
Podne obloge:	Beton, keramičke pločice
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	Centralno preko vlastite kotlovnice
Sanitarije / kupaonica:	Nižeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je prosječno obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen, potrebna manja adaptacija nekretnine
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 4 i 5 – skladište
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni -skladišni objekt
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 2000tih
Konstrukcija:	Metalna
Temelji	Armiranobetonski samci
Nosivi zidovi i stropovi	Metalni profili obloženi sendvič panelima
Krovna konstrukcija i pokrov:	Metalni profili obloženi sendviča panelima
Pročelje	Obojano
Unutarnji zidovi:	-
Prozori:	Metalna bravarija, kopelit stakla
Vrata:	
Podne obloge:	Beton
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	-
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 6 – montaža cijevnih grijača
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni proizvodni objekt sa uredima i pratećim prostorijama
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1961.
Konstrukcija:	Armiranobetonska skeletna
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski horizontalni i vertikalni serklaži sa ispunom od opeke
Krovna konstrukcija i pokrov:	Ravna armiranobetonska ploča iznad uredskog dijela i shed kriv iznad proizvodnog dijela pokriven salonit pločama
Pročelje	Fasadna opeka
Unutarnji zidovi:	Od pune opeke
Prozori:	Drvena sa dvostrukim ostakljenjem, betonski okviri sa jednostrukim ostakljenjem
Vrata:	Metalna bravarija i drvena stolarija
Podne obloge:	Industrijski pod, keramičke pločice
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	Centralno preko vlastite kotlovnice
Sanitarije / kupaonica:	Nižeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je prosječno obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen, potrebna manja adaptacija nekretnine
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 7 – nadstrešnica
Tlocrti / koncepcija:	Nadstrešnica
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 2000tih
Konstrukcija:	Metalna
Temelji	Armiranobetonski samci
Nosivi zidovi i stropovi	Metalni profili
Krovna konstrukcija i pokrov:	Metalni profili obloženi trapeznima limom
Pročelje	-
Unutarnji zidovi:	-
Prozori:	-
Vrata:	
Podne obloge:	Beton
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	-
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 8 i 9 – proizvodna hala
Tlocrti / koncepcija:	Proizvodni objekt sa uredima i pratećim prostorijama
Katovi:	Prizemlje + kat
Godina izgradnje:	Gradnja: 1975. Dogradnja 1980ih
Konstrukcija:	Armiranobetonska skeletna
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski horizontalni i vertikalni serklaži sa ispunom od opeke
Krovna konstrukcija i pokrov:	Ravna armiranobetonska ploča iznad uredskog dijela i čelična rešetkasta konstrukcija sa pokrovom od trapeznog lima
Pročelje	Fasadna opeka i ožbukano
Unutarnji zidovi:	Od blok opeke
Prozori:	Metalna bravarija sa izo ostakljenjem, kopilit stakla
Vrata:	Metalna bravarija
Podne obloge:	Industrijski pod, keramičke pločice, vinas ploče
Stubište:	Armiranobetonsko
Grijanje / ventilacija:	Centralno preko vlastite kotlovnice
Sanitarije / kupaonica:	Nižeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je prosječno obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen, potrebna manja adaptacija nekretnine
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 10 – proizvodna hala
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni proizvodni objekt sa platformom u dva nadzemna nivoa
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1980ih Adaptacija krovišta i stolarije 2000tih.
Konstrukcija:	Armiranobetonska skeletna
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski horizontalni i vertikalni serklaži sa ispunom od opeke
Krovna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešna od čeličnih rešetkastih nosača pokrivena sendvič panelima
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	-
Prozori:	Metalna bravarija sa izo ostakljenjem, kopilit stakla
Vrata:	Metalna bravarija
Podne obloge:	Industrijski pod
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	Centralno preko vlastite kotlovnice
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 11 – radionica
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni skladišni objekt sa uredima i pratećim prostorijama
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1970ih.
Konstrukcija:	Betonske blokete
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Betonske blokete
Krovna konstrukcija i pokrov:	Drveno dvostrešno pokrivena salonit pločama
Pročelje	Neožbukano
Unutarnji zidovi:	Od betonskih bloketa
Prozori:	Metalna bravarija sa izo ostakljenjem
Vrata:	Metalna bravarija
Podne obloge:	Beton
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je prosječno obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen, potrebna manja adaptacija nekretnine
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 12 – skladište sirove robe
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni skladišni objekt sa uredima i pratećim prostorijama
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1980ih
Konstrukcija:	Armiranobetonska skeletna
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski horizontalni i vertikalni serklaži sa ispunom od opeke
Krovna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešna od čeličnih rešetkastih nosača pokrivena salonit pločama
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Od blok opeke
Prozori:	Drveni sa izo ostakljenjem, kopilit stakla
Vrata:	Drvena
Podne obloge:	Beton, vinas ploče, keramičke pločice
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	Centralno preko vlastite kotlovnice
Sanitarije / kupaonica:	Nižeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Generalni opis objekta:	Objekt 14 – skladište plinova
Tlocrti / koncepcija:	Prizemni skladišni objekt otvorenog tipa
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1980ih
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Temelji	Armiranobetonski trakasti
Nosivi zidovi i stropovi	Armiranobetonski zidovi
Krovna konstrukcija i pokrov:	Metalna pokrivena trapeznim limom
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Od blok opeke
Prozori:	-
Vrata:	-
Podne obloge:	Beton
Stubište:	-
Grijanje / ventilacija:	-
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta / električna oprema:	-
Vanjski sadržaji:	Asfaltiran
Parkirališta:	Parkiranje vozila omogućeno na javnom parkiralištu pored kompleksa, te na predmetnoj čestici
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: stanje u odnosu na starost objekta je dobro obzirom na godinu izgradnje
Nedostaci gradnje/građevine	Objekt nije useljen
Osobno dizalo:	Ne postoji
Sustav za dojavu požara:	Ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Fotodokumentacija

Objekt 1



Objekt 2



Objekt 3,



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Objekt 4 i 5



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Objekt 6



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Objekt 7



Objekt 8 i 9



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Objekt 10



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Objekt 11



Objekt 12



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Objekt 14



Objekt 15, 16 a, 16b, 16c-1, 16c-2



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Iskaz površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²	visina m
OBJEKT 1 - PORTIRNICA				
PRIZEMLJE				
portirnica	14,40	1,00	14,40	2,80
UKUPNO:	14,40		14,40	
OBJEKT 2 - PUMPNA STANICA				
PRIZEMLJE				
pumpna stanica	20,25	0,50	10,13	3,00
UKUPNO:	20,25		10,13	
OBJEKT 3 - PROIZVODNJA				
PRIZEMLJE				
proizvodna hala	318,38	0,75	238,79	6,88
	188,82	0,50	94,41	2,96-3,05
skladište	34,10	0,50	17,05	3,30
hodnik	19,45	1,00	19,45	3,30
garderoba	14,45	1,00	14,45	3,30
hodnik	13,15	1,00	13,15	3,30
čajna kuhinja	36,75	1,00	36,75	3,30
trafostanica	37,15	0,50	18,58	3,30
UKUPNO:	662,25		452,62	
OBJEKT 4 - PROIZVODNJA				
PRIZEMLJE				
skladište	131,15	0,50	65,58	3,16-3,40
UKUPNO:	131,15		65,58	
OBJEKT 5 - PROIZVODNJA				
PRIZEMLJE				
skladište	123,95	0,50	61,98	3,70-4,74
UKUPNO:	123,95		61,98	
OBJEKT 6 - MONTAŽA CIJEVNIH GRIJAČA				
PRIZEMLJE				
hodnik	130,00	1,00	130,00	2,97
ured	21,10	1,00	21,10	2,97
ured	15,35	1,00	15,35	2,97
ured	22,75	1,00	22,75	2,97
ured	17,63	1,00	17,63	2,97
ured	22,40	1,00	22,40	2,97
ured	22,00	1,00	22,00	2,97
ured	28,00	1,00	28,00	2,97
ured	21,65	1,00	21,65	2,97
ženska garderoba	56,20	1,00	56,20	2,97
sanitarni čvor	43,00	1,00	43,00	2,97
restoran	84,50	1,00	84,50	2,97

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



kuhinja	35,75	1,00	35,75	2,97
ulaz	6,35	1,00	6,35	2,97
spremište	13,65	1,00	13,65	2,97
WC	6,35	1,00	6,35	2,97
kotlovnica	62,65	0,50	31,33	2,97
proizvodnja	1.239,00	0,50	619,50	3,85
UKUPNO:	1.848,33		1.197,51	
OBJEKT 7 - NADSTREŠNICA				
PRIZEMLJE				
nadstrešnica	232,00	0,35	81,20	-
UKUPNO:	232,00		81,20	
OBJEKT 8 I 9 - PROIZVODNA HALA				
PRIZEMLJE				
skladište	125,95	0,50	62,98	3,34
skladište	31,10	0,50	15,55	3,34
skladište	15,55	0,50	7,78	3,34
skladište	116,90	0,50	58,45	3,34
hodnik i stubište	26,85	1,00	26,85	3,34
sanitarni čvor	28,20	1,00	28,20	3,34
garderoba	49,10	1,00	49,10	3,34
garderoba	26,10	1,00	26,10	3,34
radionica	44,40	0,50	22,20	3,34
proizvodnja	1.128,98	0,50	564,49	4,58-5,00
	689,77	0,75	517,33	5,00-6,11
skladište	116,60	0,50	58,30	2,76
hodnik i stubište	34,45	1,00	34,45	2,76
radionica	18,55	0,50	9,28	2,76
ured	19,60	1,00	19,60	2,76
UKUPNO:	2.472,10		1.500,64	
KAT				
stubište	13,85	1,00	13,85	2,69
hodnik	3,65	1,00	3,65	2,69
ured	12,20	1,00	12,20	2,69
ured	38,35	1,00	38,35	2,69
ured	12,85	1,00	12,85	2,69
ured	48,50	1,00	48,50	2,69
ured	11,80	1,00	11,80	2,69
ured	12,55	1,00	12,55	2,69
ured	19,40	1,00	19,40	2,69
hodnik i stubište	12,55	1,00	12,55	2,62
ured	55,90	1,00	55,90	2,62
hodnik	18,95	1,00	18,95	2,62
ured	24,10	1,00	24,10	2,62
ured	16,90	1,00	16,90	2,62
ured	16,95	1,00	16,95	2,62
ured	17,15	1,00	17,15	2,62
WC	3,45	1,00	3,45	2,62

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



WC	3,25	1,00	3,25	2,62
UKUPNO:	342,35		342,35	
UKUPNO:	2.814,45		1.842,99	
OBJEKT 10 - PROIZVODNA HALA				
PRIZEMLJE				
proizvodnja	237,22	0,75	177,92	5,00-5,11
	660,73	0,50	330,36	2,60-5,00
platforma nivo 1	79,85	0,50	39,93	2,82
platforma nivo 2	87,80	0,50	43,90	3,31
UKUPNO:	1.065,60		592,11	
OBJEKT 11 - RADIONICA				
PRIZEMLJE				
nadstrešnica	22,75	0,35	7,96	-
prolaz	25,50	0,50	12,75	2,96-3,54
skladište	12,20	0,50	6,10	2,96-3,54
radionica	67,25	0,50	33,63	2,96-3,54
ured	19,55	0,75	14,66	2,43
ured	24,95	0,75	18,71	2,43
UKUPNO:	172,20		93,81	
OBJEKT 12 - SKLADIŠTE SIROVE ROBE				
PRIZEMLJE				
skladište	357,20	0,75	267,90	5,22
skladište	10,40	0,50	5,20	3,80
skladište	10,80	0,50	5,40	3,80
ured	11,90	1,00	11,90	3,80
hodnik	4,35	1,00	4,35	3,80
ured	24,25	1,00	24,25	3,80
sanitarije Ž	2,40	1,00	2,40	3,80
sanitarije M	4,25	1,00	4,25	3,80
UKUPNO:	425,55		325,65	
OBJEKT 14 - SKLADIŠTE PLINOVA				
PRIZEMLJE				
isparivačka stanica amonijaka	49,60	0,50	24,80	3,80
skladište punih boca kisika	12,00	0,50	6,00	2,80
isparivačka stanica kisika	14,40	0,50	7,20	2,80
skladište praznih boca kisika	12,00	0,50	6,00	2,80
skladište punih boca argona	12,00	0,50	6,00	2,80
skladište praznih boca argona	12,00	0,50	6,00	2,80
isparivačka stanica propan-butan	15,60	0,50	7,80	2,80
plato	22,20	0,50	11,10	2,80
UKUPNO:	149,80		74,90	
OBJEKT 15 - KOMPRESORSKA STANICA				
PRIZEMLJE				
kompresorska stanica	31,85	0,50	15,93	3,45
skladište	25,20	0,50	12,60	3,45
nadstrešnica	16,55	0,35	5,79	-

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



UKUPNO:	73,60		34,32	
OBJEKT 16 A, 16 B, 16 C-1, 16 C-2 - NADSTREŠNICE				
PRIZEMLJE				
nadstrešnica 16 A	24,60	0,35	8,61	-
nadstrešnica 16 B	17,35	0,35	6,07	-
nadstrešnica 16 C-1	55,00	0,35	19,25	-
nadstrešnica 16 C-2	35,90	0,35	12,57	-
UKUPNO:	132,85		46,50	
SVEUKUPNO:	7.866,38		4.893,68	

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Tip nekretnine	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Nova građevinska vrijednost (€)
Objekt 1	14,40	500,00	7.200,00
Objekt 3	662,25	350,00	231.787,50
Objekt 4	131,15	200,00	26.230,00
Objekt 5	123,95	200,00	24.790,00
Objekt 6	1.848,33	450,00	831.748,50
Objekt 7	232,00	50,00	11.600,00
Objekt 8 i 9	2.814,45	550,00	1.547.947,50
Objekt 10	1.065,60	450,00	479.520,00
Objekt 11	172,20	350,00	60.270,00
Objekt 12	425,55	350,00	148.942,50
Objekt 14	149,80	200,00	29.960,00
Objekt 15	73,60	350,00	25.760,00
Objekt 16/a/b/c-1/c-2	132,85	20,00	2.657,00
Ukupno			3.428.413,00

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega




Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 7,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,9%, za Jadran za 2,6% i za ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,8%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 0,3%

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Godina	Tromjesečje						
Year	Quarter						
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_04_2017.htm

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Tržište nekretnina

BN indeks je u studenom rastao po manjoj stopi nego u listopadu.

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine za 2,96%. Zaključujemo da je rast u listopadu, a manje u studenom bio posljedica ponajviše zaključenja ovogodišnjeg ciklusa državnih subvencija, ali i porasta cijene novosagrađenih stanova, čija cijena ipak vuče pomalo i starogradnju. Raste uglavnom tražena cijena a manje stvarna realizirana vrijednost koju prezentira i BN indeks. Stječe se pogrešan dojam da zbog rasta traženih cijena, tržište nekretnina raste volumenom i brojem. Rast cijena, posebno rast traženih cijena u sredstvima oglašavanja, svakako ne znači i rast tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

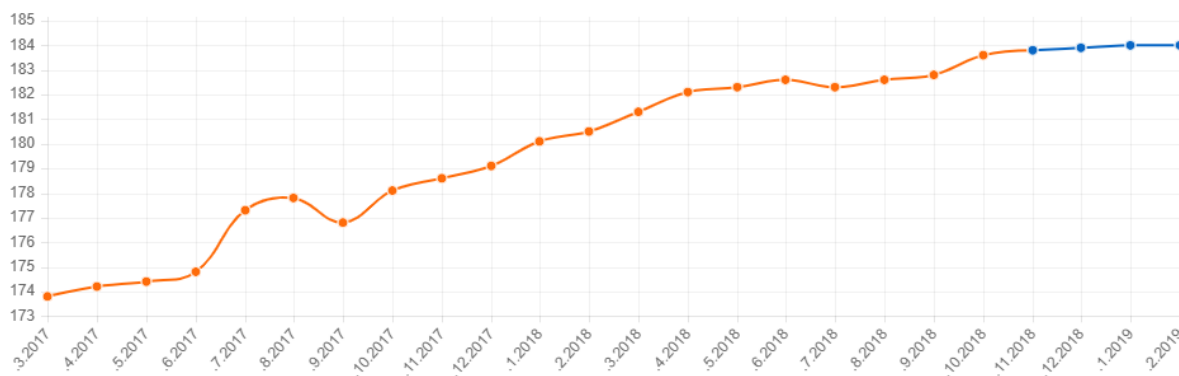
Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji ćete dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene.

Ponavljamo da tržište apsorbira samo „najbolje“ i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Sve ostalo uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje ne nalazi kupce na tržištu.

BN Index

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



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



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

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Obzirom da je predmet procjene poslovna nekretnina za koju se očekuje da generira prihode od zakupa, za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Zato će se vrijednost nekretnine izračunati na način da se odredi vrijednost nekretnine nakon adaptacije, a od te vrijednosti će se oduzeti troškovi adaptacije. Pod adaptacijom se podrazumijeva osnovni stupanj uređenja potreban za dovođenje nekretnine u funkciju.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina namijenjena je za korištenje kao proizvodno-skladišni kompleks. Prilikom pregleda nekretnine utvrđeno je da se nekretnina ne koristi
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	Ostatak održivog vijeka trajanja određen je na temelju (prosječne) starosti građevine (G), održivog vijeka korištenja (OVK), te FK matrice (FK), a sve prema prilogu 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Za predmetnu nekretninu odabrani su slijedeće parametri G – 39 godinu – prosječna starost izgradnje i dogradnje glavne građevine 1980. OVK – 60 godina FK – 3 OOVK – 25 godinu
Popunjenost	Nekretnina se ne koristi.
Prihodi	Za potrebe izračuna prihoda od zakupa predmetnog poslovnog kompleksa odabrana su tri ostvarena ugovora o vrijednosti zakupa sličnih poslovnih kompleksa koji se sastoje od uredskog, skladišnog/proizvodnog dijela sa Internet stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja https://nekretnine.mgipu.hr .

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine izvršena je prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina zbog razlike u površini u odnosu na procjenjivanu nekretninu i to od: -20 % prva poredbena nekretnina -15 % druga poredbena nekretnina -15 % treća poredbena nekretnina
Troškovi upravljanja i održavanja	U procjeni su pretpostavljeni troškovi upravljanja od 2 %, održavanja i zaštite od 4 %, mogućnosti izostanka najma od 4%, te mogućnosti neiznajmljivanja prostora od 15 % od ukupnog predviđenog prihoda od zakupa nekretnine. Navedene troškove smatramo realnim i održivim obzirom na namjenu i stanje procjenjivane građevine.
Stopa kapitalizacije	Određene prema prilogu 13 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
8,0%	1,0%	1,0%	0,0%	0,0%	10,0%

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



FK matrica

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ili srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		3	2,5	2,5
ODABRANI FK		3,00		

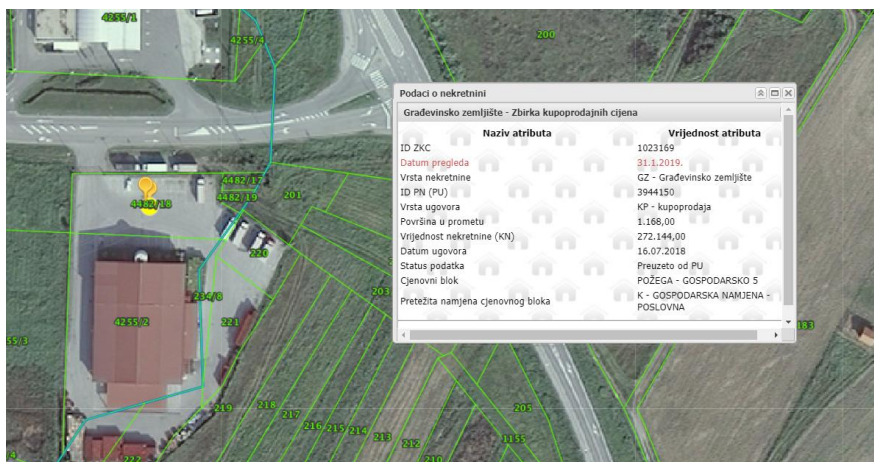
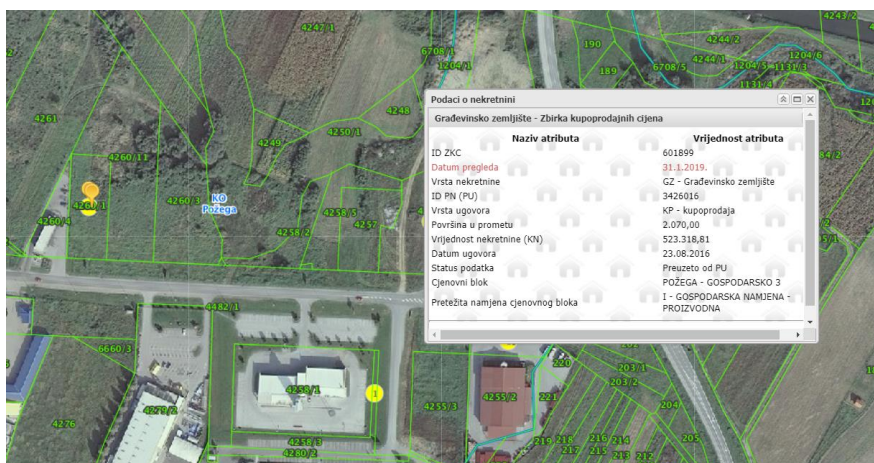
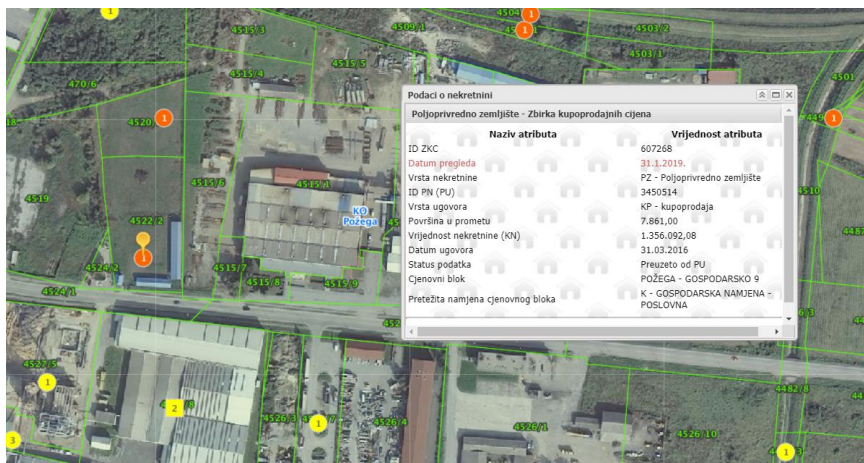
Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Poredbene nekretnine

Zemljište u zoni gospodarske namjene

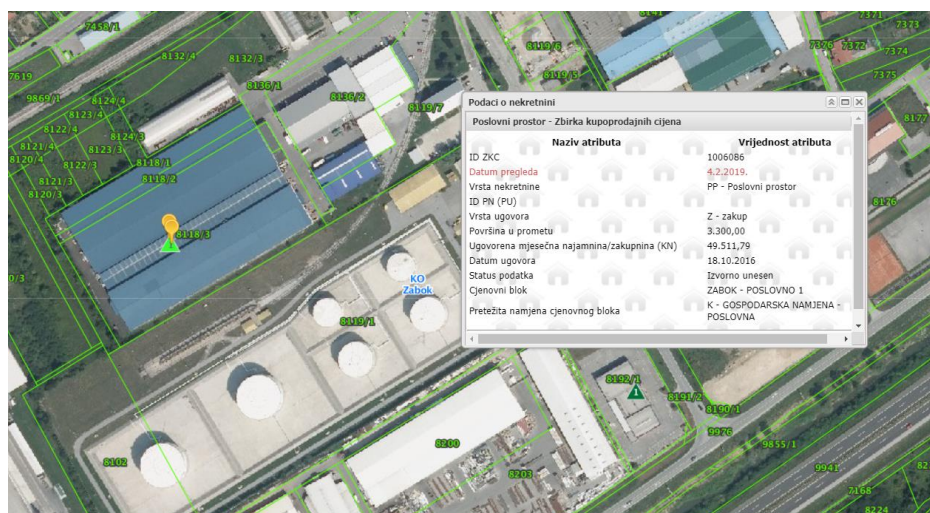
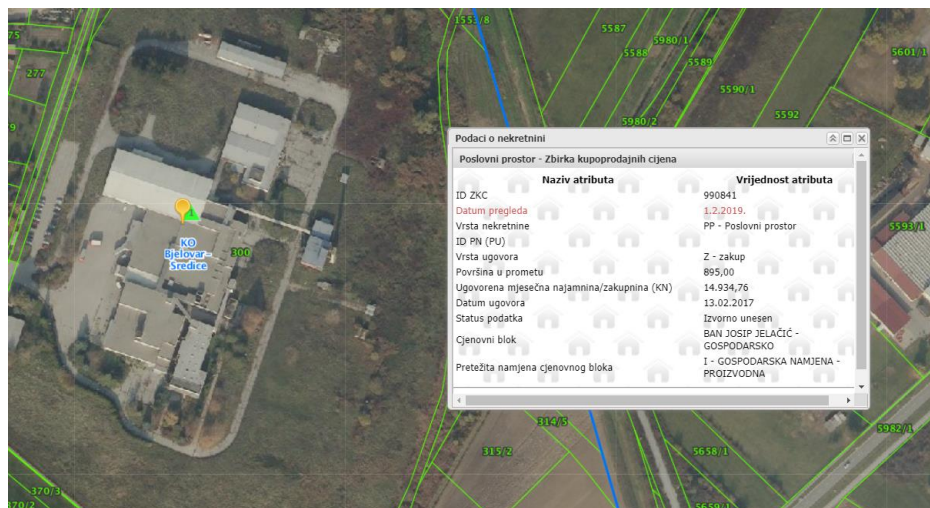


Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Zakup poslovnog kompleksa



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Izračun tržišne vrijednosti

Izračun vrijednosti zemljišta

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina (m ²)	Koeficijent iskoristivosti (kis)	Namjena	Kategorija zemljišta
k.č. 1706 k.o. Požega	4.2.2019.	17.710,00 m ²	1,00	gospodarska namjena - proizvodna I	I

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	31.3.2016.	23.8.2016	16.7.2018	-	-
Adresa nekretnine	Požega	Požega	Požega	-	-
ID ZKC	607268	601899	1023169	-	-
Namjena	građevinska K	građevinska I	građevinska K	-	-
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	-	-
Površina m ²	7.861,00 m ²	2.070,00 m ²	1.168,00 m ²	-	-
Bruto prodajna cijena - HRK	1.356.092,08	523.318,81	272.144,00	-	-
Bruto prodajna cijena - €	180.242,64	70.000,00	36.824,01	-	-
Jedinična cijena € / m ²	22,93	33,82	31,53	-	-

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	100,51	100,51	100,51	-	-
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	98,26	100,50	100,51	-	-
korekcijski faktor (međuvrem. izjednačavanje) (B/A)	2,29%	0,01%	0,00%	-	-
Vremenski izjednačena cijena € / m ²	23,45	33,82	31,53	-	-

Kategorija zemljišta					
Kategorija predmetnog zemljišta	I				
Kategorija poredbenog zemljišta	I	I	I	-	-
Udjel vrijednosti u postotcima	100,00%	100,00%	100,00%	-	-
Izjednačena cijena zemljišta po kategoriji € / m ²	23,45	33,82	31,53	-	-

Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja					
*Kis predmetnog zemljišta	1,00				
*Kis poredbenog zemljišta	1,00	1,00	1,00	-	-
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	-	-
Izjednačena cijena zemljišta po mjeri građevinskog korištenja € / m ²	23,45	33,82	31,53	-	-

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina zemljišta	0%	0%	0%	0%	0%
infrastruktura	0%	0%	0%	0%	0%
lokacija	0%	0%	0%	0%	0%
zona	0%	0%	0%	0%	0%
povezanost čestica	0%	0%	0%	0%	0%
pristup	0%	0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost (€/m ²)	23,45	33,82	31,53	-	-

Ukupna prosječna cijena (€ / m ²)	29,60
---	-------

	Površina (m ²)	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekretnine	17.710,00	30,00	531.300,00 €

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



3.940.000,00 kn

531.000,00 €

srednji tečaj HNB-a na dan 4.2.2019. (kn/€): 7,423120

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
0	23,45	-6,15	-21%	6,15	37,78	prihvatljivo	prihvatljivo
1	33,82	4,22	14%	4,22	17,80	prihvatljivo	prihvatljivo
2	31,53	1,93	7%	1,93	3,71	prihvatljivo	prihvatljivo
3	-	0,00	0%	0,00	0,00	-	-
4	-	0,00	0%	0,00	0,00	-	-

Prosječna kupoprodajna cijena 29,60
Standardna devijacija 4,45
Dvostruka standardna devijacija 8,89
Prosječno apsolutno odstupanje 3,07

* obzirm da mjera građevinskog korištenja prema prostornim planovima ovisi o tehnološkom procesu gospodarskih objekata, za potrebe izrade procjemenog elaborata koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine iznosit će 1,00, a isto se odnosi i na poredbene nekretnine. Mjera korištenja za sve čestice je jednaka.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Izračun vrijednosti zakupa

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije	13.2.2017	28.8.2018	16.2.2018	-	-
Adresa nekretnine	Bjelovar	Zabok	Veliko Trgovišće	-	-
ID ZKC	990841	1006053	1006086	-	-
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	-	-
Površina m²	895,00 m²	3.219,00 m²	3.300,00 m²	-	-
Godina izgradnje	novija gradnja	starija gradnja	starija gradnja	-	-
vrijednost zakupa - HRK	14.934,76	62.406,45	49.511,79	-	-
vrijednost zakupa - €	2.000,00	8.400,00	6.600,00	-	-
vrijednost zakupa € / m²	2,23	2,61	2,00	-	-

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	110,46	110,46	110,46	0,00	0,00
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	110,46	110,46	110,46	0,00	0,00
korekcijski faktor (međuvrem. izjednačavanje) (B/A)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Vremenski izjednačena cijena € / m²	2,23	2,61	2,00	0,00	0,00

Interkvalitativno izjednačavanje					
površina nekretnine	-20%	-15%	-15%	0%	0%
infrastruktura	0%	0%	0%	0%	0%
lokacija	0%	0%	0%	0%	0%
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%	0%	0%
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija	-20,00%	-15,00%	-15,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	1,79	2,22	1,70	0,00	0,00

Ukupna prosječna vrijednost zakupa (€ / m²)	1,90
--	-------------

	Površina	odabrana vrijednost zakupa (€/m²)	tržišna vrijednost zakupa - €
Vrijednost zakupa	7.846,13	1,90	14.907,65 €

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	1,79	-0,11	-6%	0,11	0,01	prihvatljivo	prihvatljivo
2	2,22	0,32	17%	0,32	0,10	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1,70	-0,20	-11%	0,20	0,04	prihvatljivo	prihvatljivo
4	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	-	-
5	0,00	0,00	0%	0,00	0,00	-	-

Prosječna kupoprodajna cijena 1,90
Standardna devijacija 0,20
Dvostruka standardna devijacija 0,39
Prosječno apsolutno odstupanje 0,21

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Izračun tržišne vrijednosti - Prihodovna metoda

preostali vijek trajanja 25 god., stopa kapitalizacije 10,00%

G - starost građevine : 39
OVK - održivi vijek korištenja: 60
FK - faktor korištenja: 3,00
relativna starost (G/OVK %) : 65
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) 42% 25
zamjenska starost (OVK-OOVK) : 35
Namjena prostora *Površina (m2) Vrijednost zakupa (€/m2)
poslovni kompleks 7441,98 m2 1,90 €/m2 14.139,76 €

godišnji bruto prihod	7441,98	169.677,14 €
------------------------------	----------------	---------------------

Troškovi

upravljanje	2,00%	3.393,54 €
održavanje i zaštita	4,00%	6.787,09 €
moгуćnost izostanka najma	4,00%	6.787,09 €
moгуćnost neiznajmljivanja prostora	15,00%	25.451,57 €
TROŠKOVI UKUPNO:	25,00%	42.419,29 €

oportunitetni trošak zemljišta 531.000,00 € 10,00% 53.100,00 €

godišnji neto prihod	74.157,86 €
-----------------------------	--------------------

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod 74.157,86 €
stopa kapitalizacije 10,00% , Multiplikator 9,077040018

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta 673.133,84 €
Vrijednost zemljišta 531.000,00 €
Tržišna vrijednost 1.204.133,84 €

Tržišna vrijednost na dan	06/02/2019 zaokruženo	1.204.000,00 €
----------------------------------	------------------------------	-----------------------

zaokruženo kn 8.940.000,00 kn

srednji tečja HNB-a na dan 04.02.2019.: 7,423120 kn/€

*Zbog nemogućnosti samostalnog iznajmljivanja nadstrešnica iste nisu uzete u obzir u iskazu površina u izračunu tržišne vrijednosti nekretnine, već je njihova vrijednost sadržana u vrijednosti cijelog kompleksa.

Tržišna vrijednost

Tržišna vrijednost na dan 4.2.2019 (zaokruženo) 1.204.000,00

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



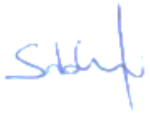

Zaključak

Alternativna namjena	Nema
Iznajmljivost	Srednja
Utrživost	Srednja
Pozitivna svojstva	Nekretnina je pogodan za useljenje
Negativna svojstva	Velika površina nekretnine

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **4.2.2019.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	1.204.000,00
Jedinična vrijednost	161,78 €/m ²
PDV	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.

Izrada procjembenog elaborata:	Darko Sabolović i.g. 
Ovjera	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina 
Zagreb	4.2.2019.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Posebne pretpostavke

Na temelju zahtjeva klijenta procjembeni elaborat je izrađena temeljem vanjskog i unutarnjeg uvida, te podataka i dokumentacije dobivene od strane naručitelja procjembenog elaborata.

Obzirom da procjenitelju nije dostavljena službena dokumentacija kojom bi se potvrdila namjena zemljišta, podaci o uvjetima izgradnje preuzeti su sa službenih stranica Grada Požege.

Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.

U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U našem procjembenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini (ukoliko je naručen) je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Dokumentacija

- Zemljišnoknjižni izvadak
- Izvadak iz katastra
- Posjedovni list
- Situacija
- Rješenje o izvedenom stanju
- Projektna dokumentacija

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Zemljišnoknjižni izvadak



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA
Stanje na dan: 15.01.2019. 00:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 327760, POŽEGA

Broj ZK uložka: 4890

Broj zadnjeg dnevnika: Z-141/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1706	ZGRADE, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE I ORANICA			17710	
		UKUPNO:			17710	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ORLJAVA D.O.O., OIB: 28061327329, OSJEČKA 77, 34000 POŽEGA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2019.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Izvadak iz katastra

04/02/2019

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

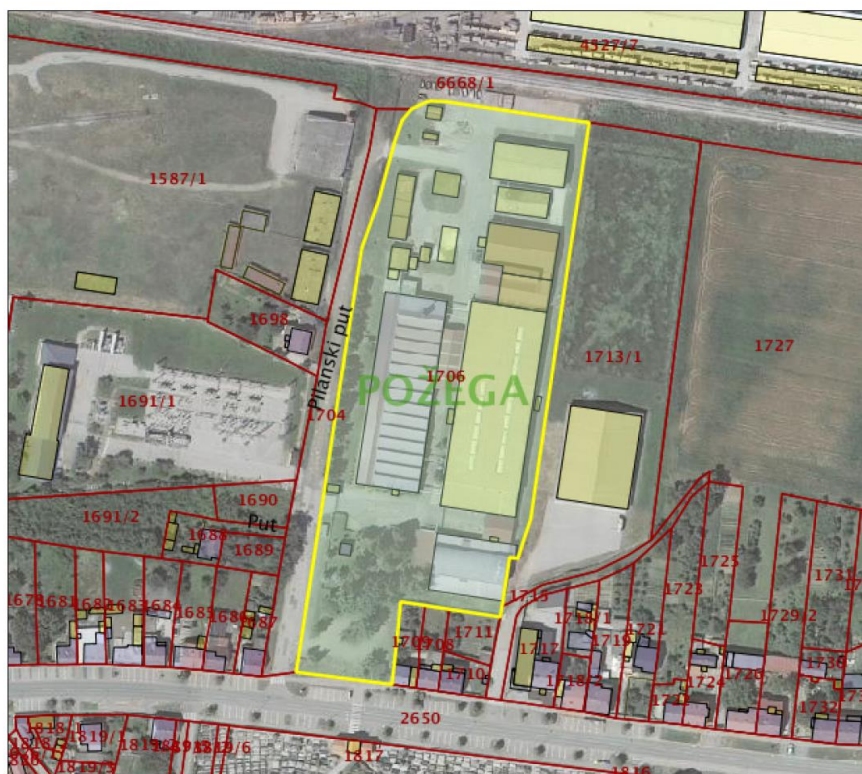


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000



Datum ispisa: 04.02.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=106>

1/1

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.02.2019. 22:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POŽEGA (Mbr. 327760)

Posjedovni list: 3441

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ETA TVORNICA ELEKTROTERMIČKIH APARATA D.O.O, PILANSKI PUT 2, 34000 POŽEGA, HRVATSKA	36798395100

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1706	GRADSKO PODRUČJE	17710	35		
			VIŠE ZGRADA	7375			
			INDSTR. DV.	5937			
			ORANICA	4398			
		1727	GRADSKO PODRUČJE	28383	35		
			ORANICA	28383			
Ukupna površina katastarskih čestica				46093			

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

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Situacija



SITUACIJA
M 1:1000

- predmet legalizacije

- broj zgrade

05.12.2013

koping d.o.o. ZA PROJEKTOVANJE I USLUGE POŽEGA, Vukovarska 10	
ETA	
VLASNIK: ETA-TVORNICA ELEKTROTERMOM APARATA d.o.o. "u likvidaciji", POŽEGA	IZRADILA: Miranda Fumić ing. grad.
GRADJEVINA: ZGRADE U INDUSTRIJSKOM DVORIŠTU, POŽEGA	POSREDOVANJE: KOPING d.o.o. POSREDOVANJE Miranda Fumić, ing. grad.
FAZA: SNIMAK IZVEDENIC STANJA NEZAKONITO IZGRADENIH ZGRADA	A 1176
CRTEŽ:	DATUM: septembar 2013.
SITUACIJA	BRČOJ T.D.: 137-65/13
	MJERILO: 1:1000
	LIST: 01

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Rješenje o izvedenom stanju



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 - nadsrešnica, (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),

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



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. Dovršene 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.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



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 ovog 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, započetog 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 arhitektonska snimka 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.

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



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:

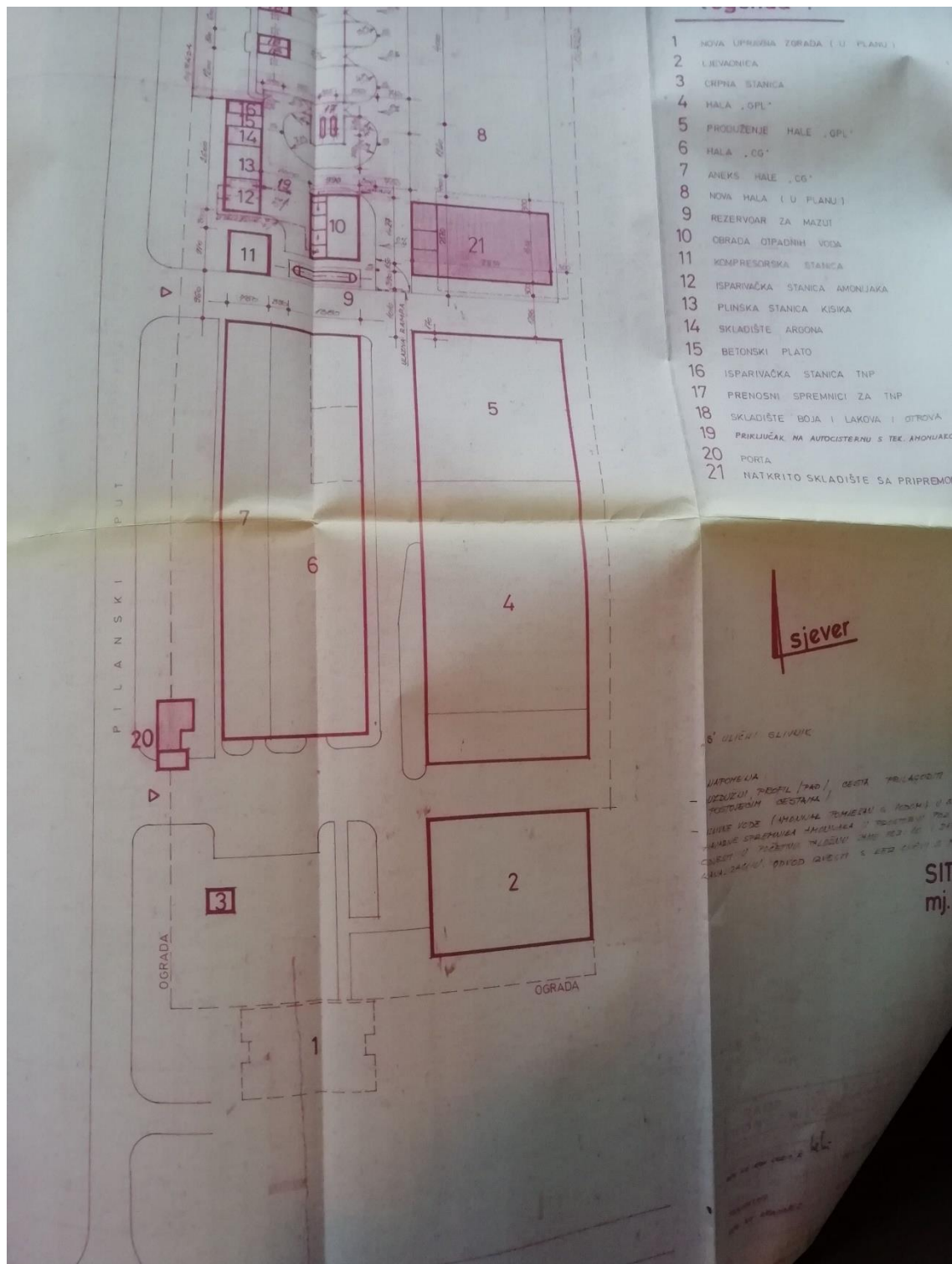
1. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
Uprava za inspekcijske poslove,
Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica Požega,
34000 Požega, Trg Sv. Trojstva 20
2. GRAD POŽEGA
Trg Sv. Trojstva 1, Požega
3. HRVATSKE VODE
VGI za mali sliv «ORLJAVA-LONDŽA»
Industrijska 13d, Požega

Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



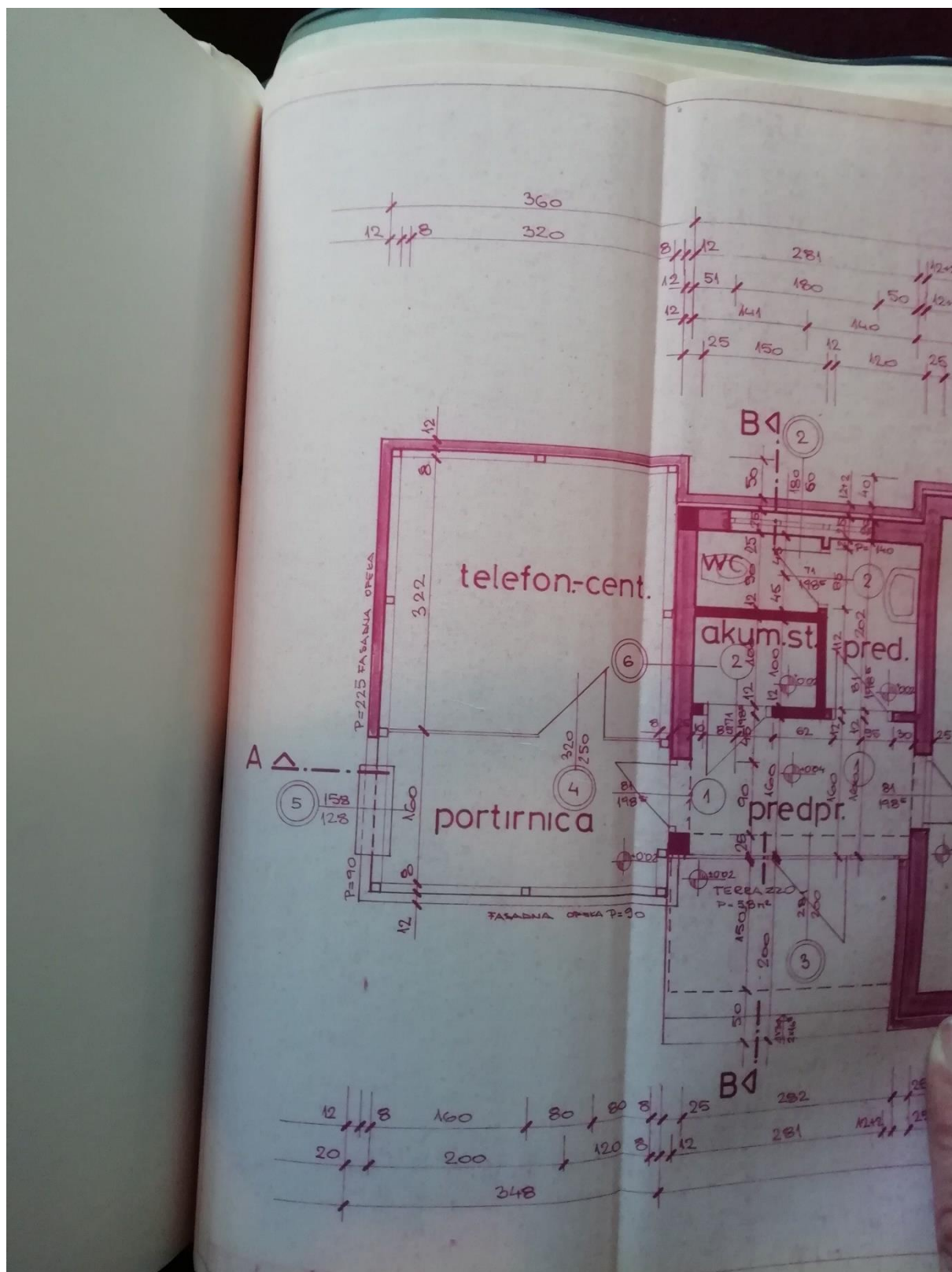
Projektna dokumentacija



Objekt 1

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega

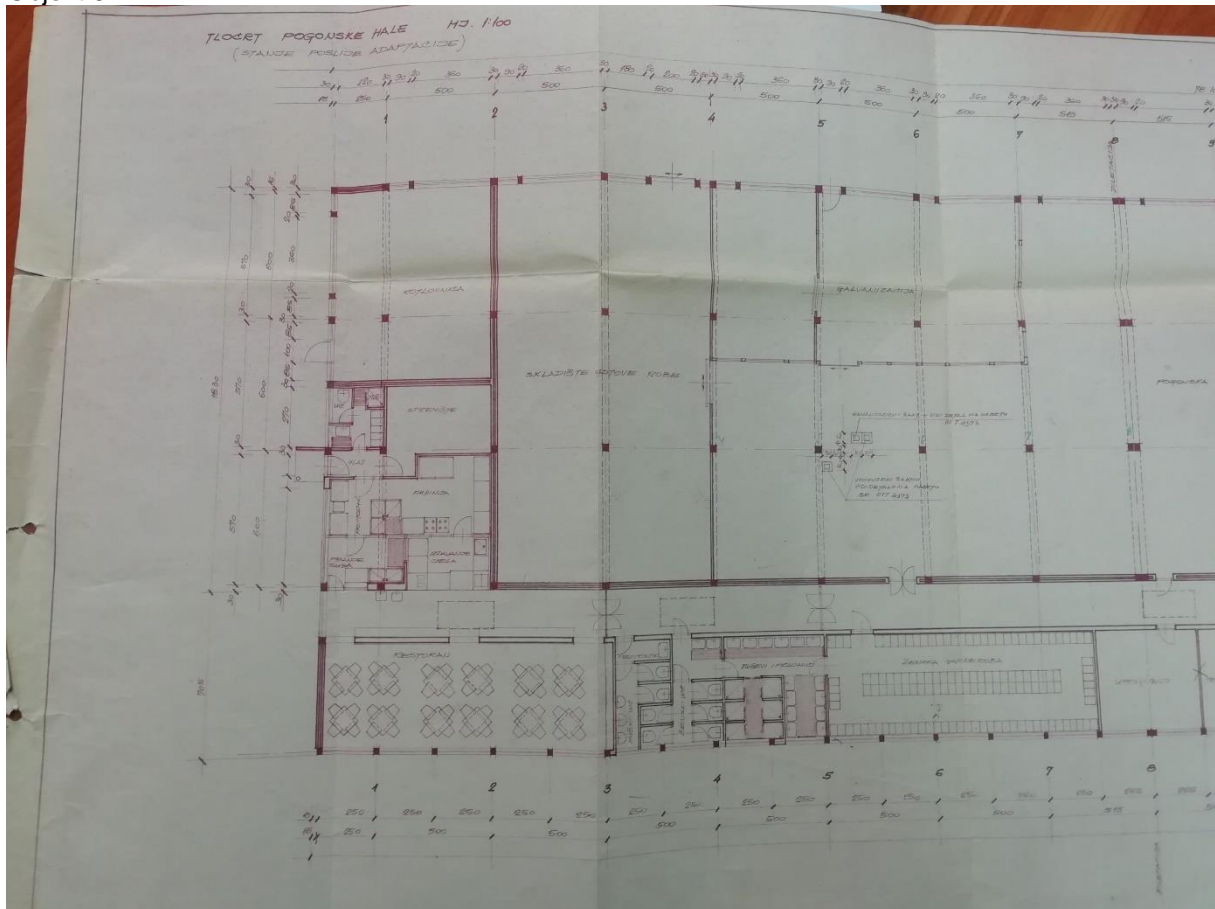
SPRENGNETTER



Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega

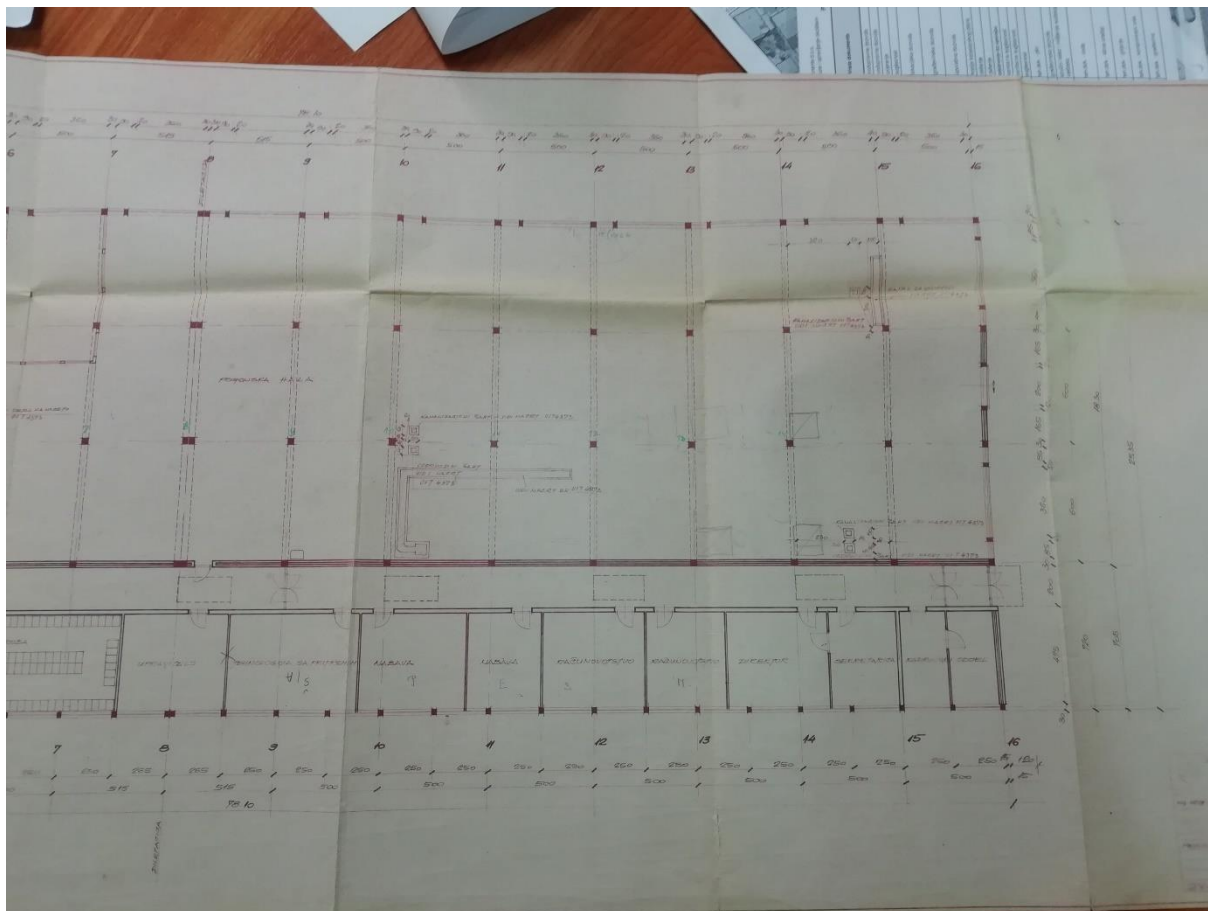
SPRENGNETTER

Objekt 6



Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega

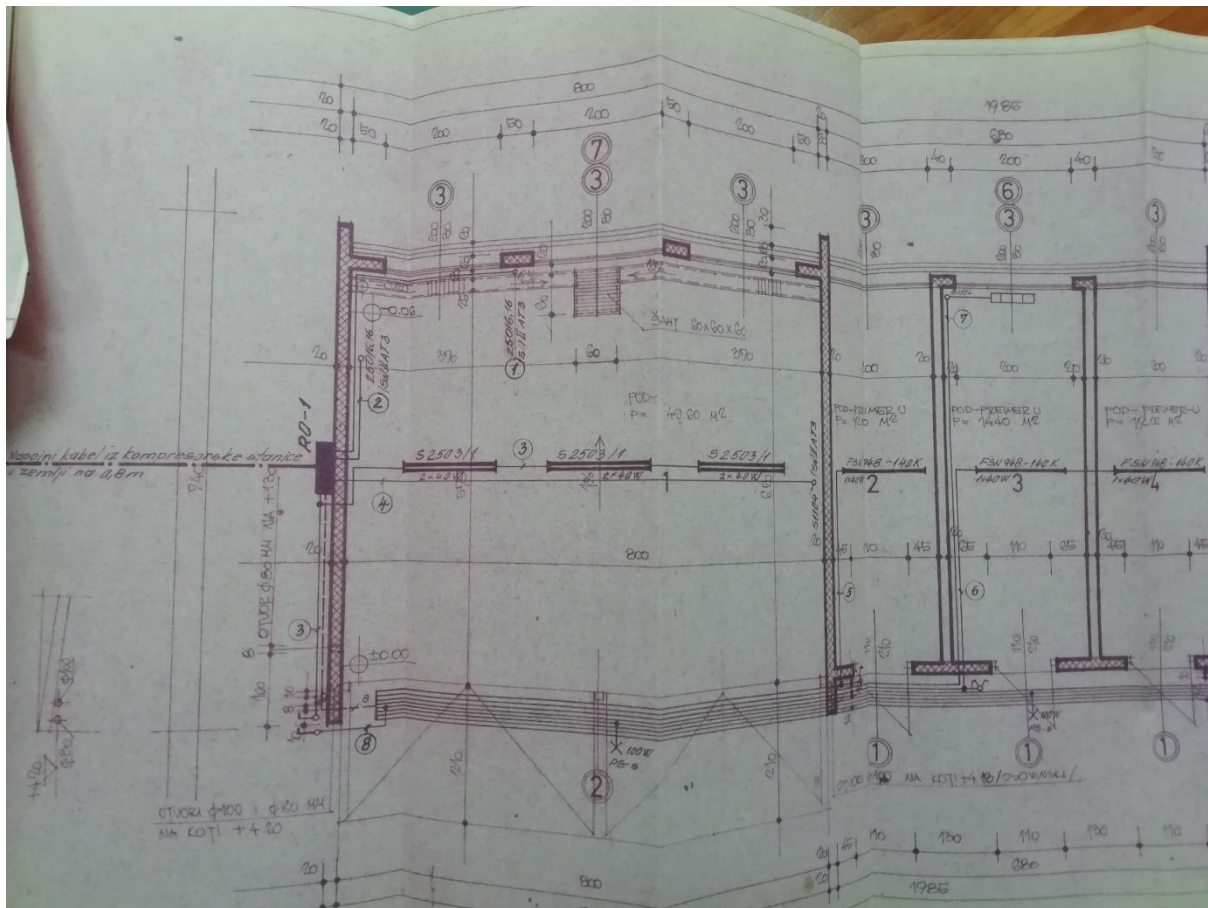


Poslovni kompleks

Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega



Objekt 14



Pilanski put br. 2, 34000 Požega
Zk uložak 4890, z.k.č. 1706, Općinski sud u
Požegi, Zemljišnoknjižni odjel Požega,
Katastarska općina Požega

SPRENGNETTER

