EPF PROJEKT
za projektiranje, nadzor
i energetsko certificiranje

Antuna Mihanovića 3, 33000 Virovitica

OIB: 44204519611

Mob :099/801-7101

PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NARUČITELJ:	**GRAD VIROVITICA** **Trg kralja Zvonimira 1, 33000 Virovitica** **OIB:89075064271**
NEKRETNINA:	**POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA I TRAFOSTANICA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**
LOKACIJA:	**Virovitica, Ulica Vukovarska cesta 13** **k.č. 177/1 upisana u zk.ul.br. 976** **k.o. Antunovac**
SVRHA:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
BROJ ELABORATA:	**44/26**
PROCJENITELJ:	**KRISTIJAN FUJS dipl.ing.građ.** Stalni sudski vještak za područja Građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
DIREKTOR:	**KRISTIJAN FUJS dipl.ing.građ.**
MJESTO I DATUM:	**VIROVITICA, lipanj 2026.god.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Kristijan Fujs
dipl. ing. građ.
Antuna Mihanovića 3
33000 Virovitica
ZA PODRUČJA
GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

EPF PROJEKT d.o.o.
Virovitica, Antuna Mihanovića 3

NARUČITELJ:		**GRAD VIROVITICA** **Trg kralja Zvonimira 1, 33000 Virovitica** **OIB:89075064271**
VLASNIK	1/1	**PROTECT d.o.o., Jurišićeva ulica 18, Virovitica** **OIB: 33498975642**
PROCJENITELJ:		**KRISTIJAN FUJS dipl.ing.građ.** Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SAŽETAK PODATAKA

Nekretnina:	**POSLOVNA ZGRADA, GOSPODARSKA ZGRADA I TRAFOSTANICA S PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM**
Adresa:	**Virovitica, Ulica Vukovarska cesta 13**
Zemljišnoknjižni uložak:	**976**
Zemljišnoknjižna čestica:	**177/1**
Katastarska općina:	**Antunovac**
Katastarska čestica:	**177/1**
Katastarska općina:	**Antunovac**
Datum pregleda nekretnine:	**23.06.2026.**
Svrha:	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

U skladu sa lokacijom, te ponudom i potražnjom za nekretninama ovakvoga tipa smatram da tržišna vrijednost nekretnine k.č. 177/1 upisane u z.k.ul.br. 976 k.o. Antunovac iznosi:

604.000,00 EUR

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti obračunat je PDV od 25% na troškove građenja.

SADRŽAJ

1. Izvod iz sudskog registra
2. Rješenje o imenovanju
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje
5. Rezultat očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
6. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost
7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
9. Obrazloženje za odabir metode
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
12. Zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja
13. Prilozi
    - Izjava o nepristranosti i neovisnosti
    - Izvadak iz zemljišne knjige
    - Izvod iz katastarskog plana
    - Izvadak iz ZKC-a
    - Rješenje o izvedenom stanju
    - Tlocrt podruma – poslovna zgrada mJ 1:100
    - Tlocrt prizemlja – poslovna zgrada mJ 1:100
    - Tlocrt potkrovlja – poslovna zgrada mJ 1:100

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Nađ Bajsar Ema
Virovitica, Antuna Mihanovića 26

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
010089378

OIB:
44204519611

EUID:
HRSR.010089378

TVRTKA:
3 EPF PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, nadzor i energetsko certificiranje

3 EPF PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Virovitica (Grad Virovitica)
Antuna Mihanovića 3

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
2 kristijan.fujs@epf-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:
3 društvo s ograničenom odgovornošću

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Kristijan Fujs, OIB: 26402131022
Virovitica, Antuna Mihanovića 3
3 - član društva

3 Melita Teskera Fujs, OIB: 64592157550
Virovitica, Antuna Mihanovića 3
3 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 Kristijan Fujs, OIB: 26402131022
Virovitica, Antuna Mihanovića 3
3 - direktor
3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno, imenovan 5. prosinca 2013. godine

TEMELJNI KAPITAL:
3 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću s jednim članom od 5. prosinca 2013. godine.
3 Odlukom članova društva od 1. ožujka 2021. godine o izmjeni Izjave o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću s

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Nađ Bajsar Ema
Virovitica, Antuna Mihanovića 26

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
jednim članom od 5. prosinca 2013. godine usvojen je Društveni ugovor EPF PROJEKT d.o.o. od 1. ožujka 2021. godine koji u cijelosti zamjenjuje Izjavu o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću s jednim članom od 5. prosinca 2013. godine. Društveni ugovor je u potpunom tekstu dostavljen trgovačkom sudu.

Promjene temeljnog kapitala:
3 Članovi društva Kristijan Fujs, OIB: 26402131022 i Melita Teskera Fujs, OIB: 64592157550 povećali su temeljni kapital društva i to svaki uplatom povećanog uloga za poslovni udio u iznosu od 9.995,00 kn, povećanjem nominalnog iznosa postojećeg poslovnog udjela. Poslovni udio Kristijana Fujsa, OIB: 26402131022 nominalnog iznosa 5,00 kn povećava se za nominalni iznos od 9.995,00 kn na nominalni iznos od 10.000,00 kn. Poslovni udio Melite Teskera Fujs, OIB: 64592157550 nominalnog iznosa 5,00 kn povećava se za nominalni iznos od 9.995,00 kn na nominalni iznos od 10.000,00 kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	02.02.21	2020	01.01.20 - 31.12.20	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
3 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
3 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
3 * - Nadzor nad gradnjom
3 * - Inženjering na području niskogradnje, hidrogradnje, prometa, sistemski inženjering i sigurnosni inženjering, izrada i izvedba projekata iz područja građevinarstva, elektrike, elektronike, rudarstva, kemije, mehanike i industrije
3 * - Projektiranje i inženjering, hortikulturalno uređenje i održavanje parkova, zelenih površina i sportskih terena
3 * - Energetski pregled građevina i energetsko certificiranje zgrada
3 * - Izrada elaborata zaštite od požara
3 * - Kupnja i prodaja robe
3 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
3 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
3 * - Pružanje usluga informacijskog društva
3 * - Prijevoz za vlastite potrebe
3 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
3 * - Posredovanje u prometu nekretnina
3 * - Poslovanje nekretninama
3 * - Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup (leasing)
3 * - Pravne djelatnosti
3 * - Djelatnost vještaka

4

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Nad Bajsar Ema
Virovitica, Antuna Mihanovića 26

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

J	*	- Vještačenje i procjena nekretnina
3	*	- Završni građevinski radovi
3	*	- Fasadni i štukaturski radovi
3	*	- Ugradnja stolarije
3	*	- Postavljanje podnih i zidnih obloga
3	*	- Soboslikarski i staklarski radovi
3	*	- Radovi na krovištu
3	*	- Elektroinstalacijski radovi
3	*	- Uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju
3	*	- Održavanje i servisiranje električne instalacije i opreme te instalacije za vodu, plin, grijanje i gladenje u zgradama i drugim građevinskim objektima
3	*	- Kreativne, umjetničke i zabavne djelatnosti
3	*	- Izvođačka umjetnost
3	*	- Pomoćne djelatnosti u izvođačkoj umjetnosti
3	*	- Umjetničko stvaralaštvo
3	*	- Rad umjetničkih objekata
3	*	- Proizvodnja glazbenih instrumenata
3	*	- Poljoprivredna djelatnost
3	*	- Ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
3	*	- Proizvodnja i uzgoj uzgojno valjanih životinja
3	*	- Oplodivanje domaćih životinja
3	*	- Trgovina uzgojno valjanim životinjama i genetskim materijalom
3	*	- Uzgoj pčela, proizvodnja meda i pčelinjeg voska
3	*	- Proizvodnja hrane
3	*	- Pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznenih proizvoda

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/1431-4	10.12.2013	Trgovački sud u Bjelovaru
0002	Tt-20/3145-2	30.09.2020	Trgovački sud u Bjelovaru
0003	Tt-21/1572-2	05.03.2021	Trgovački sud u Bjelovaru
ou	/	31.03.2014	elektronički upis
ou	/	23.03.2015	elektronički upis
ou	/	31.03.2016	elektronički upis
ou	/	14.03.2017	elektronički upis
ou	/	23.02.2018	elektronički upis
ou	/	14.03.2019	elektronički upis
ou	/	18.02.2020	elektronički upis
ou	/	02.02.2021	elektronički upis

Pristojba:_____

Nagrada:_____

JAVNI BILJEŽNIK
Nad Bajsar Ema
Virovitica, Antuna Mihanovića 26

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Nad Bajsar Ema
Virovitica, Antuna Mihanovića 26

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Ja, javni bilježnik EMA NAĐ BAJSAR, Virovitica, Antuna Mihanovića 26,
temeljem članka 5. Zakona o sudskom registru po uvidu u sudski registar kojeg sam današnjeg dana izvršila elektroničkim putem,

I z d a j e m

Izvadak iz sudskog registra za:

EPF PROJEKT d.o.o., MBS 010089378, OIB 44204519611, Virovitica (Grad Virovitica), ANTUNA MIHANOVIĆA 3

Izvadak se sastoji od 4 stranice.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 31. a PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 5,00 kn.

Broj: OV-2620/2021
Virovitica, 09.03.2021.

Javni bilježnik
EMA NAĐ BAJSAR

Izradeno: 2021-03-09 16:14:20 D004
Podaci od: 2021-03-09 Stranica: 4 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/733
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-11

Zagreb, 3. prosinca 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe EPF PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, nadzor i energetsko certificiranje, Virovitica, Ulica Antuna Mihanovića 3, OIB: 44204519611, koji je podnio Kristijan Fujs iz Virovitice, Ulica Antuna Mihanovića 3, OIB: 26402131022, osoba ovlaštena za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi EPF PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, nadzor i energetsko certificiranje, Virovitica, Ulica Antuna Mihanovića 3, OIB: 44204519611, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 3. prosinca 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Kristijan Fujs iz Virovitice, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe EPF PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, nadzor i energetsko certificiranje, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Kristijana Fujsa, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Virovitice, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjima Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije KLASA: UP/I-710-03/24-01/736, URBROJ: 514-03-04-02/02-24-05 od 9. siječnja 2025. i KLASA: UP/I-710-03/24-01/736, URBROJ: 514-03-04-02/02-24-05 od 10. veljače 2025.

514|UPI710032401733|11

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA - 1 - ZAGREB - MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. EPF PROJEKT d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetsko certificiranje, Virovitica, Ulica Antuna Mihanovića 3 – n/r Kristijanu Fujsu
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401733|11

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/736
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-07

Zagreb, 10. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva koji je podnio Kristijan Fujs, diplomirani inženjer građevinarstva iz Virovitice, Antuna Mihanovića 3, OIB: 26402131022, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

I. Kristijan Fujs, diplomirani inženjer građevinarstva iz Virovitice, Antuna Mihanovića 3, OIB: 26402131022, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Kristijan Fujs, diplomirani inženjer građevinarstva iz Virovitice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, liječničku svjedodžbu Medicine rada o zdravstvenoj sposobnosti radnika, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su–247/2020 od 28. prosinca 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen

514|UPI710032401736|7

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Kristijan Fujs, Virovitica, Antuna Mihanovića 3
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401736|7

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/736
URBROJ: 514-03-04-02/02-24-05

Zagreb, 9. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Kristijana Fujsa, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Virovitice, Antuna Mihanovića 3, OIB: 26402131022, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Kristijan Fujs, diplomirani inženjer građevinarstva iz Virovitice, Antuna Mihanovića 3, OIB: 26402131022, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Kristijan Fujs, diplomirani inženjer građevinarstva iz Virovitice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, liječničku svjedodžbu Medicine rada o zdravstvenoj sposobnosti radnika, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su–247/2020 od 28. prosinca 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen

514|UPI710032401736|5

preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Kristijan Fujs, Virovitica, Antuna Mihanovića 3
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401736|5

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Procjena građevinske i prometne vrijednosti izrađena je korištenjem slijedeće regulative i propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina – Uhlir, Majčica
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja EURA kao službene valute u RH KLASA:364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.g.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICE ZA VREDNOVANJE

Zadatak

Temeljem narudžbenice broj 514/2026 od 23.06.2026.g. zadatak vještaka je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 177/1 upisane u zk.ul.br. 976 k.o. Antunovac.

Vještačenje je održano 23.06.2026.g. na lokaciji nekretnine uz prisutnost vlasnika nekretnine, te je izvršeno fotografiranje. Za potrebe izrade elaborata koristiti će se Arhitektonski snimak nezakonito izgrađene zgrade izrađen od STANDING d.o.o. T.D. 14-09-2017 od rujan 2017.g.

Dan očevida: 23.06.2026.
Dan kakvoće: 23.06.2026.
Dan vrednovanja: 23.06.2026.

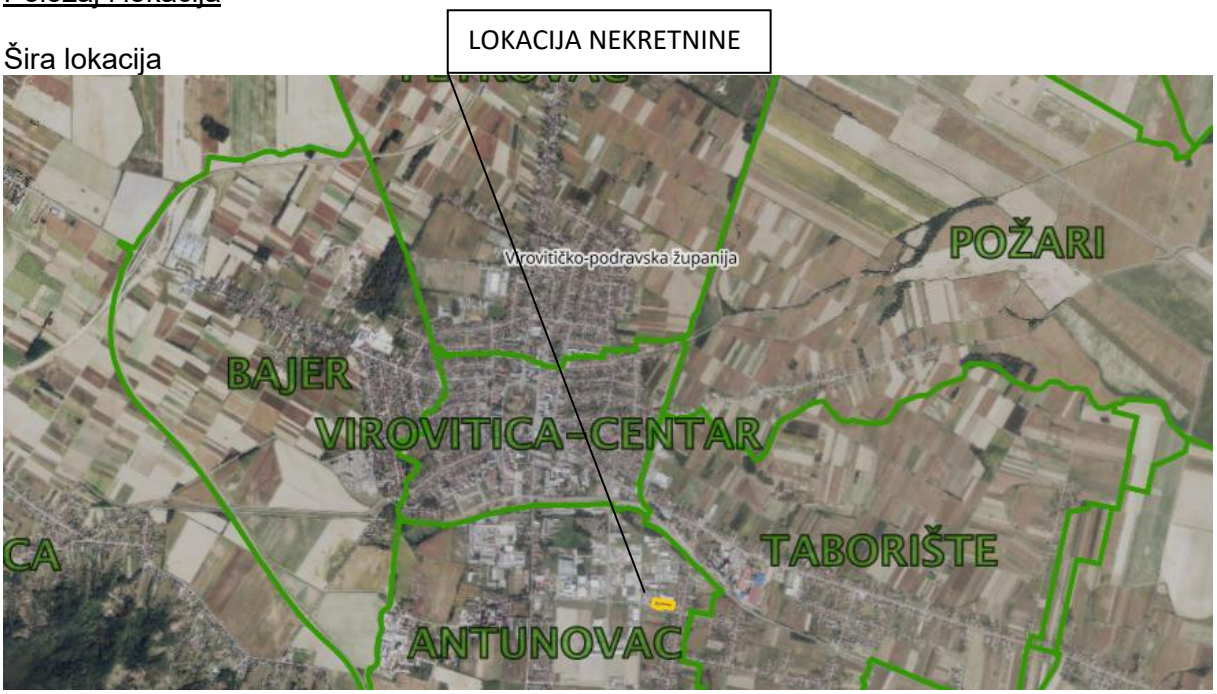
Opis procjenjivane nekretnine

Z.K. izvadak:		Općinski sud u Virovitici ZK odjel Virovitica od 19.06.2026.
Katastarska općina:		Antunovac
Broj zemljišnoknjižnog uloška:		976
Čestica:		177/1
Katastarska čestica:		177/1 k.o. Antunovac
Opis nekretnine:		Ulica Vukovarska cesta 6840m2 Dvorište 6528m2 Poslovna zgrada k.b. 13 Ulica Vukovarska cesta 285m2 Gospodarska zgrada Ulica Vukovarska cesta 14m2 Trafostanica Ulica Vukovarska cesta 13m2
Vlasništvo:	1/1	PROTECT d.o.o., Jurišićeva ulica 18, Virovitica OIB: 33498975642
Teret:		Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

Legalitet:	za rekonstruiranu i dograđenu poslovnu zgradu priloženo je Rješenje o izvedenom stanju KLASA Up/Io-361-01/17-01/42, URBROJ: 2189/01-03-02/1-17-5 od 18.10.2017.g. Za gospodarsku zgradi i trafostanicu nije priložen dokaz o legalnosti zgrada

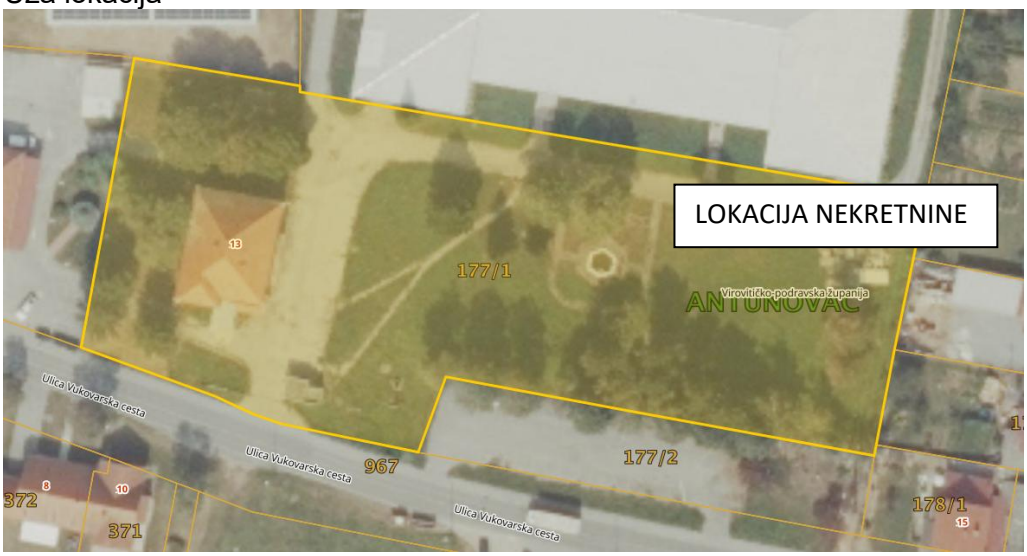
Položaj i lokacija

Šira lokacija



Područje Grada Virovitice locirano je u zapadnom dijelu Virovitičko-podravske županije te prirodno-geografski gledano pripada prostoru Panonske megaregije, makroregiji Podravine i Slavonije. Gradski prostor se sastoji od dvije prostorno-funkcionalne cjeline: Podravske ravnice u sjevernom dijelu i blago uzdignute Bilogore u južnom dijelu. Virovitica je smještena na podravskom prometnom koridoru koji je, uz savski prometni koridor najvažniji prometni pravac kontinentalnog dijela Hrvatske. Podravski i savski prometni koridor transverzalno su povezani na tri pravca: Zagreb – Varaždin, Kutina – Virovitica i Vrpolje – Osijek. Prema tome je Virovitica značajno prometno čvorište kontinentalne Hrvatske. Virovitica kao centralno gradsko naselje i sjedište Virovitičko-podravske županije pripada skupini većih gradova kao važnije nacionalno središte.

Uža lokacija



Prema GUP garada Virovitice (Službeni vjesnik Grada Virovitice broj 14/05, 14/07, 1/15, 3/15-pročišćeni tekst, 3/16, 6/23, 8/23-pročišćeni tekst, 3/25 i 13/25-ispravak odluke) predmetna nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja oznake I1 – proizvodna namjena



Najveća katnost iznosi Po+P+4+Pk.

Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) 0,60

<u>Komunalna infrastruktura</u>
Pregledom je utvrđeno da nekretnina ima priključak na javni vodovod i kanalizaciju i plin. Na predmetnoj k.č. 177/1 k.o. Antunovac nalazi se trafostanica snage 299 kW.

<u>Buka i zagađenje</u>
Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi.

5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA,

Očevidom je utvrđeno da je nekretnina k.č. 177/1 upisana u zk.ul.br. 976 k.o. Antunovac izgrađena građevinska čestica na kojoj se nalazi gospodarska zgrada, trafostanica i poslovna zgrada.

Za rekonstruiranu i dograđenu poslovnu zgradu priloženo je Rješenje o izvedenom stanju KLASA Up/Io-361-01/17-01/42, URBROJ: 2189/01-03-02/1-17-5 od 18.10.2017.g.

Za gospodarsku zgradu i trafostanicu nije priložen dokaz o legalnosti zgrada

Za predmetnu poslovnu građevinu nije priložen energetski certifikat.

Poslovna zgrada

Na dan očevida namjene pojedinih prostorija poslovne zgrade ne odgovaraju namjeni prema Rješenju o izvedenom stanju KLASA Up/Io-361-01/17-01/42, URBROJ: 2189/01-03-02/1-17-5 od 18.10.2017.g.

Veći dio potkrovlja nije priveden konačnoj namjeni.

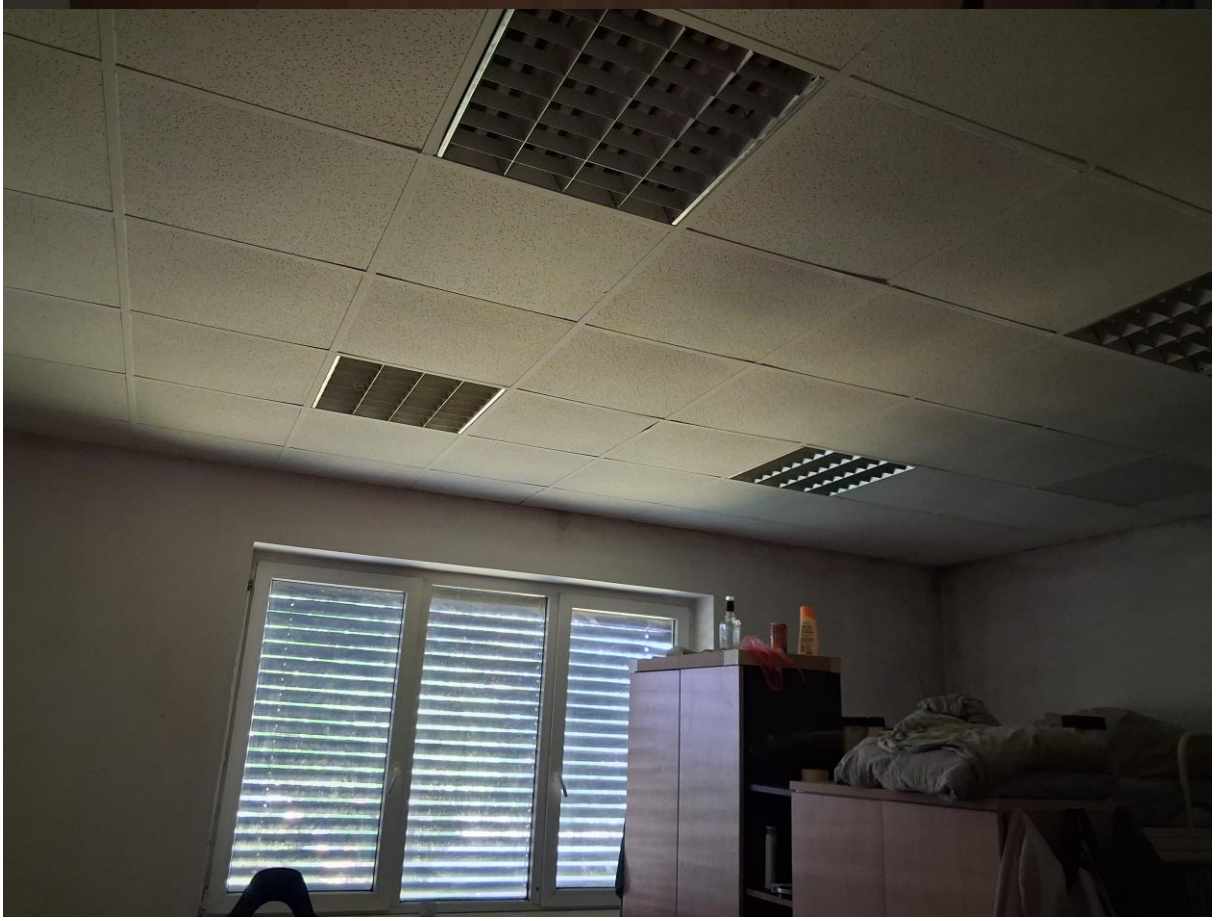
Za potrebe izrade elaborata uzeti će u obzir stanje koje je zatečeno na dan očevida.

Tehnički opis

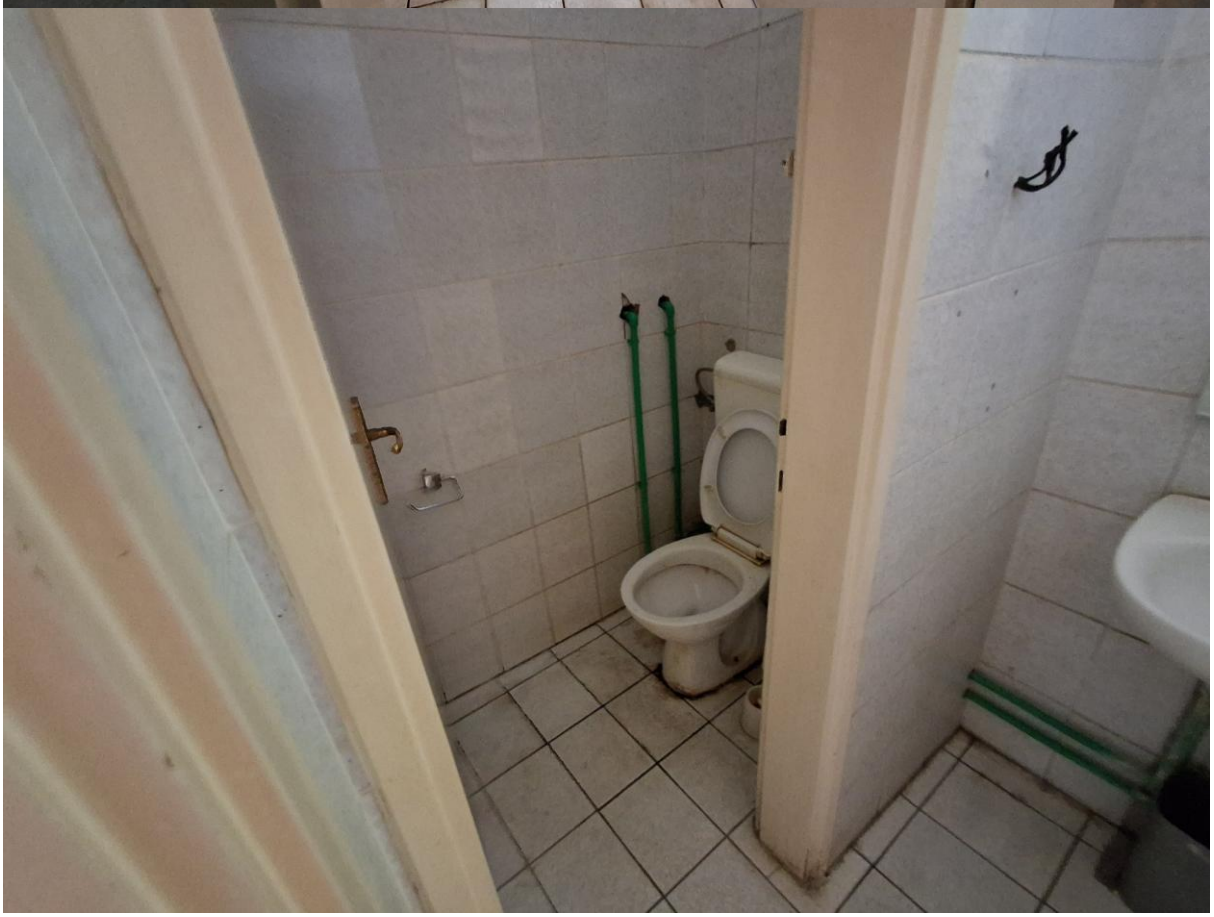
Namjena:	na dan očevida - stambena
Godina gradnje:	1973.g - rekonstrukcija ~2019.g. (krov, stolarija, podovi pregradni zidovi)
Katnost:	Podrum + Prizemlje + Potkrovlje
Položaj:	poslovna građevina nalazi se u Virovitici u ulici Vukovarska cesta 13. Omogućen je prilaz sa javne površine.
Konstrukcija:	Samostojeća poslovna zgrada ima višestrešno krovište prekriveno crijepom. Zgrada je izvedena kao zidana konstrukcija. Unutarnji pregradni zodivi izvedeni su od opeke i gipskartonsikih ploča. Podovi su završni izvedeni kao laminat, keramika OSB ploče. Strop prizemlja je izveden kao spušteni amstrong strop.Na zgradi je ugrađena vanjska PVC stolarija i unutarnja drvena stolarija. Na zgradi nije izvedena toplinska izolacija. Zgrada je temeljena na trakastim temeljima.
Instalacije:	Struja, voda, kanalizacija, plin
Opći dojam:	Zgrada je u dobrome stanju. Potkrovlje zgrade nije u potpunosti privedeno konačnoj namjeni. Zgrada je prosječno oblikovana, prosječne je prostorne organizacije. Sanitarni čvorovi su u lošem stanju, u hodniku potkrovlja zgrade vidljivo je da kroz krov prolaze zrake svjetlosti što znači da lokalno postoje oštećenja na pokrovu, u dijelu podruma (stubišni prostor) vidljiva je vlaga u vanjskim zidovima. Na zgradi su potrebna dodatna ulaganja.

RB	PROSTOR	tlocrtna površina (m2)	koeficijent korisne vrijednosti površine	netto korisna površina (m2)	brutto površina (m2)
	PODRUM (h=2,60m)				
1	natkriveni ulaz	11,40	0,50	5,70	
2	hodnik	12,00	1,00	12,00	
3	soba	21,36	1,00	21,36	
4	boravak	32,78	1,00	32,78	
5	blagavaonica	33,93	1,00	33,93	
6	sanitarni čvor	28,12	1,00	28,12	
7	kuhinja	23,49	1,00	23,49	
8	kuhinja	6,36	1,00	6,36	
9	hodnik	9,18	1,00	9,18	
10	sanitarni čvor	6,65	1,00	6,65	
11	ostava	5,76	1,00	5,76	
12	kotlovnica	6,12	1,00	6,12	
13	stubišni prostor	11,20	1,00	11,20	
	UKUPNO:	**208,35**		**202,65**	**136,88**
	PRIZEMLJE (h=2,95m)				
1	natkriveni ulaz	11,91	0,50	5,96	
2	hodnik	39,63	1,00	39,63	
3	spremište	5,16	1,00	5,16	
4	soba	28,21	1,00	28,21	
5	soba	28,30	1,00	28,30	
6	natkrivena terasa	11,64	0,50	5,82	
7	soba	28,21	1,00	28,21	
8	soba	10,85	1,00	10,85	
9	soba	25,25	1,00	25,25	
10	soba	23,63	1,00	23,63	
11	soba	13,19	1,00	13,19	
12	sanitarni čvor	14,36	1,00	14,36	
13	stubišni prostor	10,13	1,00	10,13	
	UKUPNO:	**250,47**		**238,70**	**288,01**
	POTKROVLJE				
1	hodnik	16,72	1,00	16,72	
2	neuređeni prostor	11,36	1,00	11,36	
3	neuređeni prostor	15,20	1,00	15,20	
4	neuređeni prostor	14,88	1,00	14,88	
5	neuređeni prostor	9,44	1,00	9,44	
6	hodnik	18,85	1,00	18,85	
7	neuređeni prostor	10,47	1,00	10,47	
8	neuređeni prostor	10,47	1,00	10,47	
9	neuređeni prostor	53,18	1,00	53,18	
10	soba	39,26	1,00	39,26	
11	neuređeni prostor	18,78	1,00	18,78	
12	neuređeni prostor	6,65	1,00	6,65	
	UKUPNO:	**225,26**		**225,26**	**143,90**
	SVEUKUPNO:	**684,08**		**666,61**	**568,79**





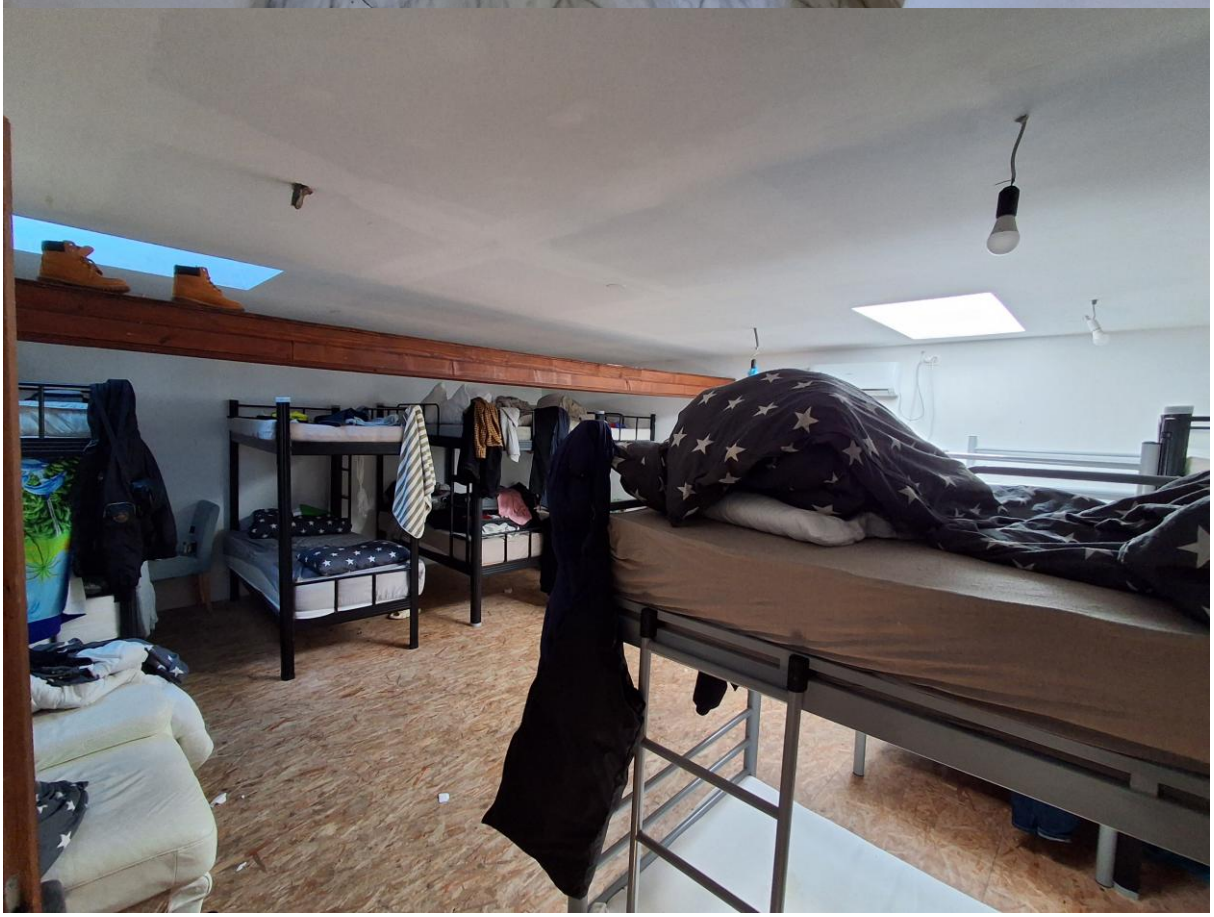






















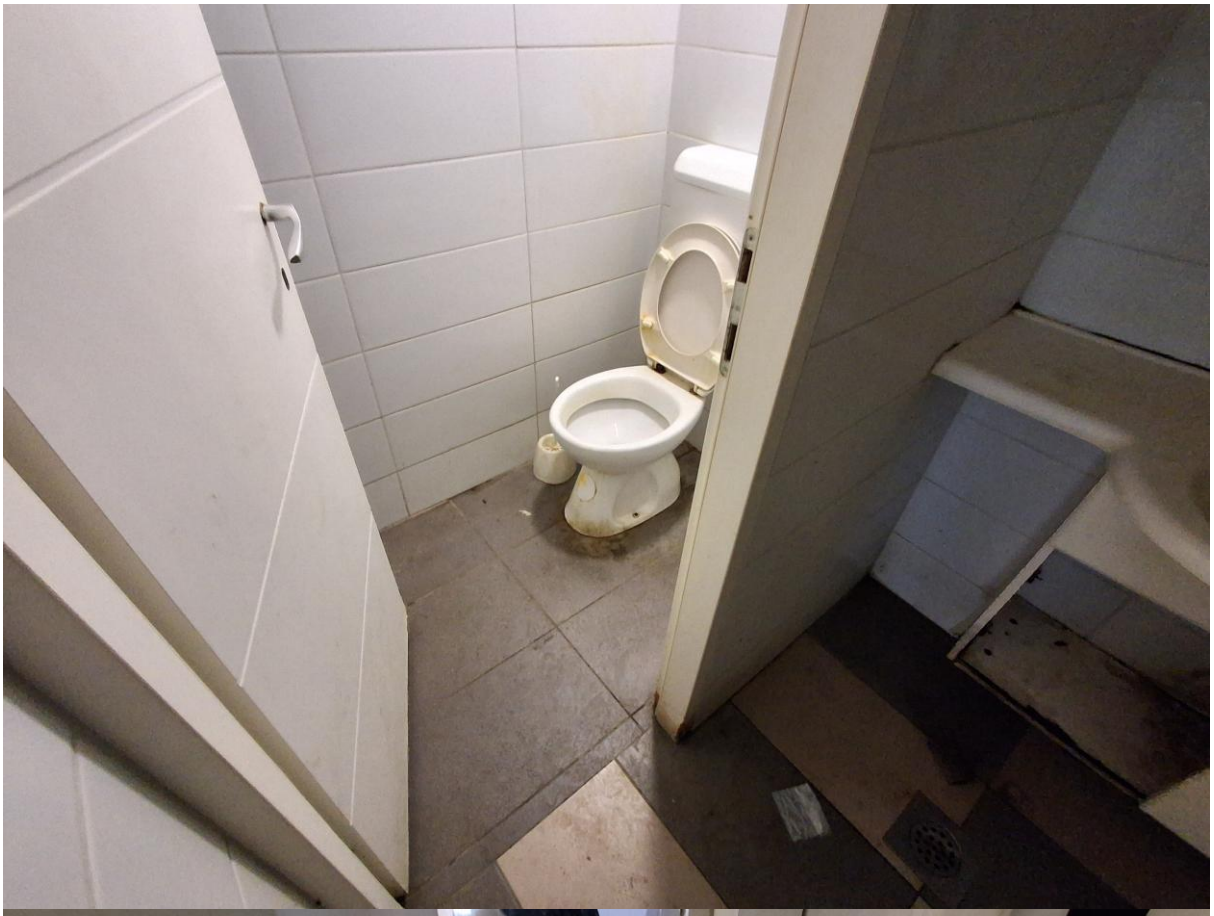


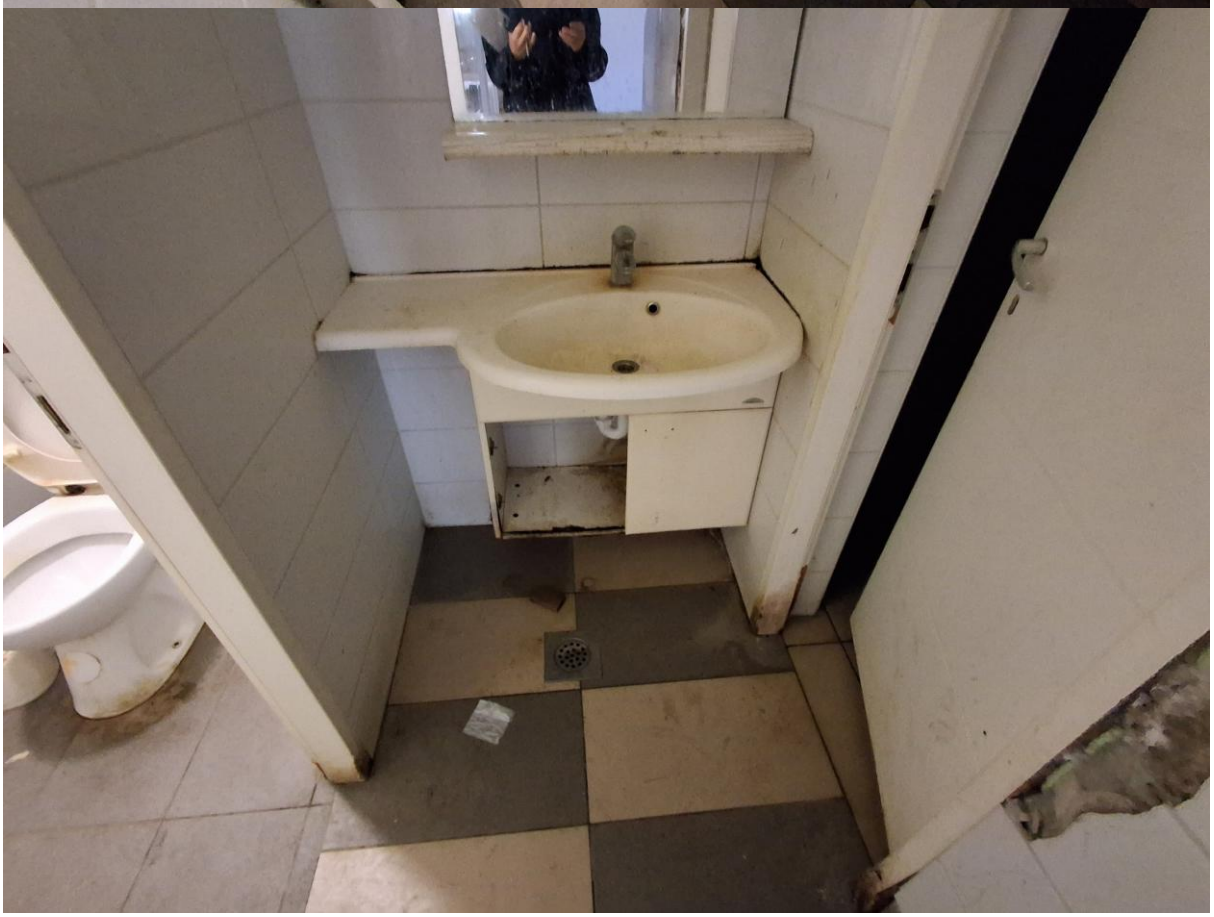












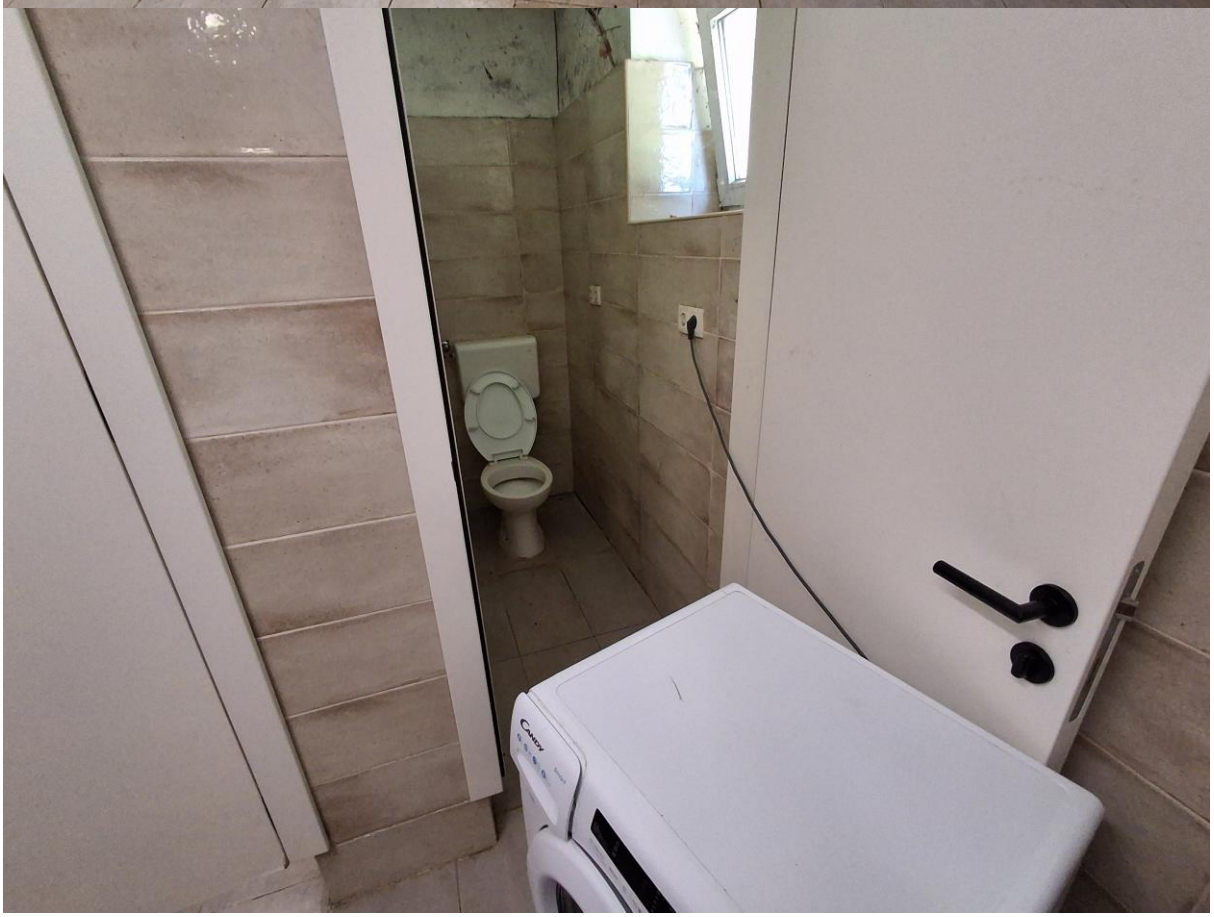




































Gospodarska zgrada - portirnica

Tehnički opis

Godina gradnje:	1973.g
Površina:	14m2 – izvadak iz BZP-a
Katnost:	Prizemlje
Položaj:	gospodarska građevina nalazi se na ulazu sa južne strane građevinske čestice
Konstrukcija:	Samostojeća zgrada. Zgrada je izvedena kao zidana konstrukcija. Zgrada je temeljena na trakastim temeljima.
Instalacije:	Struja
Opći dojam:	Zgrada je u dobrome stanju



Trafostanica

Tehnički opis

Godina gradnje:	2004.g
Površina:	13m2 – izvadak iz BZP-a
Katnost:	Prizemlje
Položaj:	trafostanica se nalazi sjeverno od poslovne zgrade unutar predmetne građevinske čestice
Konstrukcija:	Samostojeća zgrada. Zgrada je izvedena kao tipska montažna AB konstrukcija.
Instalacije:	Struja
Opći dojam:	Zgrada je u dobrome stanju



Unutar predmetne građevinske čestice postoji asfaltna površina koja je uništena i neće se uzeti u obzir u daljnjoj analizi.





Na predmetnoj k.č. 177/1 k.o. Antunovac nalazi se metalna industrijska ograda dužine ~200m (mjereno na https://oss.uredjenazemlja.hr/map). Ogradu čine okrugli metalni stupovi i okviri s ispunom od vibro pletiva.





6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEĆU NA VRIJEDNOST

Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

- razvojni stupanj — I kategorija zemljišta,
- vrsta korištenja — proizvodna namjena, izgrađenost 60%
- koeficijent iskoristivosti — 4,20

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opće vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Koristiti će se indeks cijena nekretnina HNB-a. Trenutni bazni indeks iznosi 234,0 za 4. tromjesečje 2025.g. Korišten podatak o indeksu preuzet je sa stranice https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena na dan 23.06.2026.g.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4
	4. tr.	237,9	192,4	247,1	260,2	223,9	234,0

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Za potrebe izrade elaborata koristiti ću podatke iz ranije dobivenog Izvatka iz ZKC-a koji se mogu uspoređivati sa predmetnom nekretninom.

RB		1	2	3
Adresa		Virovitica Poduzetnička zona III	Virovitica Vinkovačka cesta	Virovitica Ulica I. Zajca
zemljišna knjiga	k.č.	420/2	89,91	413
	k.o.	Antunovac	Antunovac	Antunovac
katastar	k.č.	420/2	89,91	413
	k.o.	Antunovac	Antunovac	Antunovac
vrsta nekretnine		GZ	GZ	GZ
ukupna površina (m2)		1828	18324	4931
jedinična cijena (EUR/m2)		25,67	24,25	19,3
datum sklapanja ugovora		22.05.2024.	25.04.2024.	19.07.2022.
prostorni plan	namjena	I1	I1	K
	etažnost	Po+P+2+Pk	Po+P+4+Pk	Po+P+2+Pk
	Ki	4,00	4,20	4,00
kategorija zemljišta		I	I	I

9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Odabir metode za procjenu vrijednosti nekretnine

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) koriste se sljedeće propisane metode:

- Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.
- 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
- 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 obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Za procjenu vrijednosti zemljišta koristiti će se poredbena metoda.

Za potrebe izrade elaborata koristiti ću podatke iz ranije dobivenog Izvatka iz ZKC-a koji se mogu uspoređivati sa predmetnom nekretninom.

Budući da na predmetnom području ne postoje podaci o tržišnim vrijednostima nekretnina ovakvoga tipa nisam u mogućnosti koristiti poredbenu metodu već izabirem troškovnu metodu kao jedino moguću za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevina i uređenja okoliša.

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

RB		1	2	3
zemljišna knjiga	k.č.	420/2	89,91	413
	k.o.	Antunovac	Antunovac	Antunovac
katastar	k.č.	420/2	89,91	413
	k.o.	Antunovac	Antunovac	Antunovac
jedinična cijena (EUR/m2)		25,67	24,25	19,3
datum sklapanja ugovora		22.05.2024.	25.04.2024.	19.07.2022.
prostorni plan	namjena	I1	I1	K
	etažnost	Po+P+2+Pk	Po+P+4+Pk	Po+P+2+Pk
	Ki	4,00	4,20	4,00
kategorija zemljišta		I	I	I
Indeks cijena na dan sklapanja ugovora		181,00	181,00	139,70
Indeks cijena na dan vrednovanja		234,00	234,00	234,00
korekcijski faktor		1,29	1,29	1,68
međuvremensko izjednačena cijena (EUR/m2)		33,19	31,35	32,33
koeficijent za preračunavanje zbog različite mogućnosti gradnje		1,03	1,00	1,03
međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena (EUR/m2)		34,18	31,35	33,30

Koeficijent za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti:

$KP = 0,6 \times ki^{0,5} + 0,2 \times ki + 0,2$

$KP_{(4,0)}$=2,20 (usporediva zemljišta);

$KP_{(4,2)}$=2,27 (usporediva zemljišta);

$KP_{(4,2)}$= 2,27 (predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti)

$KP = KP_{(4,2)}/KP_{(4,0)}$=2,27 / 2,20 =1,03

$KP = KP_{(4,2)}/KP_{(4,2)}$=2,27 / 2,27 =1,00

11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

Sukladno čl.4. pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecaje neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako pojedine kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

RB		1	2	3
zemljišna knjiga	k.č.	420/2	89,91	413
	k.o.	Antunovac	Antunovac	Antunovac
katastar	k.č.	420/2	89,91	413
	k.o.	Antunovac	Antunovac	Antunovac
jedinična cijena (EUR/m2)		25,67	24,25	19,3
datum sklapanja ugovora		22.05.2024.	25.04.2024.	19.07.2022.
prostorni plan	namjena	I1	I1	K
	etažnost	Po+P+2+Pk	Po+P+4+Pk	Po+P+2+Pk
	Ki	4,00	4,20	4,00
kategorija zemljišta		I	I	I
međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena (EUR/m2)		34,18	31,35	33,30
	Prosjek EUR/m2	32,94 €		
odstupanje od prosjeka		3,76	-4,83	1,07

Nakon statističke obrade vidljivo je da su sve transakcije unutar ±30% odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene. Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja i nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti utvrđena je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta po m^2 i ona iznosi

32,94 EUR/m^2

Tržišna vrijednost zemljišta:

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta na k.č. 177/1 upisane u zk.ul.br. 976 k.o. Antunovac iznosi

6.840,00m2 x 32,94 EUR/m^2 = 225.309,60 EUR

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE – TROŠKOVNA METODA

Poslovna zgrada

Bruto građevinska površina – 568,79 m^2

Budući da je na dan očevida zgrada prenamijenjena u stambene svrhe za potrebe izrade elaborata uzeti će se podaci o pokazateljima troškova građenja – 2025. godina za stambenu zgradu – obiteljska kuća jednostavnog standarda.

Uređeni podrumski prostor: 950,00 EUR/m2 bez PDV-a

Uređeno prizemlje : 950,00 EUR/m2 bez PDV-a

Neuređeno potkrovlje : 300,00 EUR/m2 bez PDV-a

a) Nova građevinska vrijednost (N_{gv})

N_{gv}=[(136,88+288,01) m^2 x 950,00 EUR/m^2 + 143,90 m^2 x 300,00 EUR/m^2] x 1,25 (PDV 25%) = 558.519,38 EUR

b) Sadašnja građevinska vrijednost (S_{gv})

Umanjenje (U) vrijednosti zbog starosti

FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/ osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Odabir kvalifikacije

A … 2/3
B … 2/3
C … 2

G – starost građevine = 53 godine

OVK – održivi vijek korištenja = 100 godina

F_k – faktor korištenja = 2,5 ……(najnepovoljniji kriterij iz tablice)

Relativna starost: G / OVK = 53 / 100 = 0,53 = 53%

Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) iz tablice 10 Pravilnika.

OOVK=51% x OVK = 0,51 x 100 = 51 godina

Zamjenska starost (OVK-OOVK)=100-51=49 godina

Linearni otpis = (OVK-OOVK) / OVK = 49 / 100 = 0,49 ili 49%

$S_{gv}=N_{gv}$ x (1-U) = 558.519,38 x (1-0,49) = 284.844,88 EUR

c) Uzgredni troškovi

Nema uzgrednih troškova

Ukupna vrijednost građenja jednaka je sumi sadanje vrijednosti građenja i nuzgrednih troškova i ona iznosi:

S_u= 284.844,88 EUR

Gospodarska zgrada

Površina – 14 m^2

Jedinična cijena ekvivalentne građevine (gospodarska građevina) – 400,00 EUR/m^2 bez PDV-a

a) Nova građevinska vrijednost (N_{gv})

N_{gv}= 14,00 m^2 x 400,00 EUR/m^2 (PDV 25%) = 7.000,00 EUR

b) Sadašnja građevinska vrijednost (S_{gv})

Umanjenje (U) vrijednosti zbog starosti

Odabir kvalifikacije

A … 2/3
B … 2/3
C … 2

G – starost građevine = 53 godine

OVK – održivi vijek korištenja = 70 godina

F_k – faktor korištenja = 2,5 ……(najnepovoljniji kriterij iz tablice)

Relativna starost: G / OVK = 53 / 70 = 0,75 = 75%

Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) iz tablice 10 Pravilnika.

OOVK=46% x OVK = 0,46 x 70 = 32 godine

Zamjenska starost (OVK-OOVK)=70-32=38 godina

Linearni otpis = (OVK-OOVK) / OVK = 38 / 70 = 0,54 ili 54%

$S_{gv}=N_{gv}$ x (1-U) = 7.000,00 x (1-0,54) = 3.220,00 EUR

c) Uzgredni troškovi

Nema uzgrednih troškova

Ukupna vrijednost građenja jednaka je sumi sadanje vrijednosti građenja i nuzgrednih troškova i ona iznosi:

S_u= 3.220,00 EUR

Trafostanica

Površina – 13 m^2

Jedinična cijena ekvivalentne građevine (tipski tvornički proizvod) – 1.850,00 EUR/m^2 bez PDV-a

a) Nova građevinska vrijednost (N_{gv})

N_{gv}= 13,00 m^2 x 1.850,00 EUR/m^2 (PDV 25%) = 30.062,50 EUR

b) Sadašnja građevinska vrijednost (S_{gv})

Umanjenje (U) vrijednosti zbog starosti

Odabir kvalifikacije

A … 2/3
B … 2/3
C … 1

G – starost građevine = 22 godine

OVK – održivi vijek korištenja = 50 godina

F_k – faktor korištenja = 2,5 ……(najnepovoljniji kriterij iz tablice)

Relativna starost: G / OVK = 22 / 50 = 0,44 = 44%

Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) iz tablice 10 Pravilnika.

OOVK=52% x OVK = 0,52 x 50 = 26 godina

Zamjenska starost (OVK-OOVK)=50-26=24 godine

Linearni otpis = (OVK-OOVK) / OVK = 24 / 50 = 0,48 ili 48%

$S_{gv}=N_{gv}$ x (1-U) = 30.062,50 x (1-0,48) =15.632,50 EUR

c) Uzgredni troškovi

Zakupljena snaga 230kW na niskom naponu

299kW x 180 EUR/kW x 1,25 (PDV) = 67.275,00 EUR

Ukupna vrijednost građenja jednaka je sumi sadanje vrijednosti građenja i nuzgrednih troškova i ona iznosi:

S_u= 82.907,50 EUR

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI UREĐENJA OKOLIŠA – TROŠKOVNA METODA

Metalna ograda ~200,00 m'

a) Nova građevinska vrijednost (N_{gv})

N_{gv}=200,00m' x 80,00 EUR/m' x 1,25 (PDV 25%) = 20.000,00 EUR

b) Sadašnja građevinska vrijednost (S_{gv})

Umanjenje (U) vrijednosti zbog starosti

Odabir kvalifikacije

A … 2/3
B … 3/4
C … 2

G – starost građevine = 43 godine

OVK – održivi vijek korištenja = 60 godina

F_k – faktor korištenja = 3,5……(najnepovoljniji kriterij iz tablice)

Relativna starost: G / OVK = 43 / 60 = 0,72 = 72%

Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) iz tablice 10 Pravilnika.

OOVK=36% x OVK = 0,36 x 60 = 22 godine

Zamjenska starost (OVK-OOVK)=60-22=38 godina

Linearni otpis = (OVK-OOVK) / OVK = 38 / 60 = 0,63 ili 63%

$S_{gv}=N_{gv}$ x (1-U) = 20.000,00 x (1-0,63) = 7.400,00 EUR

c) Uzgredni troškovi

Nema uzgrednih troškova

Ukupna vrijednost građenja jednaka je sumi sadanje vrijednosti građenja i uzgrednih troškova i ona iznosi:

S_u= 7.400,00 EUR

Odredbom članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona propisano je da su koeficijenti za prilagodbu svrstani u nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina, koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina.

Odredbe članka 12. stavka 1. podstavka 1. Zakona te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona određuju da je izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti) u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstva

Budući da nadležno upravno tijelo i procjeniteljsko povjerenstvo za predmetnu lokaciju nije izvelo i iskazalo koeficijent prilagodbe ja za potrebe izrade ovog elaborata usvajam koeficijent k_p=1,0.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 177/1 upisane u z.k.ul.br. 976 k.o. Antunovac jednaka je sumi procijenjene vrijednosti građevinskog zemljišta i ukupne vrijednosti građenja građevina i uređenja okoliša, te ona iznosi:

građevinsko zemljište	225.309,60 EUR
poslovna građevina	284.844,88 EUR
gospodarska građevina	3.220,00 EUR
trafostanica	82.907,50 EUR
uređenje okoliša	7.400,00 EUR

S_m= 603.681,98 EUR, zaokruženo prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja EURA kao službene valute u RH KLASA:364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.g. na

604.000,00 EUR

12. ZAKLJUČAK

U skladu sa lokacijom, te ponudom i potražnjom za nekretninama ovakvoga tipa smatram da tržišna vrijednost nekretnine k.č. 177/1 upisane u z.k.ul.br. 976 k.o. Antunovac iznosi:

604.000,00 EUR

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti obračunat je PDV od 25% na troškove građenja.

U Virovitici, 23.06.2026.g.

Izradio:

KRISTIJAN FUJS dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područja
Građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina



Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) čl. 9. stavak 2.

ja KRISTIJAN FUJS dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dajem slijedeću :

Izjavu o neovisnosti i nepristranosti

kojom potvrđujem da je izrada procjembenog elaborata obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te izjavljujem

1. da ću čuvati povjerljivim sve podatke kojima raspolažem,
2. da sam postupao isključivo na temelju objektivnih pokazatelja, u skladu sa propisima,
3. da je izrada procjembenog elaborata izrađena potpuno neovisno, nepristrano i bez ikakvih vanjskih utjecaja.

U Virovitici, 23.06.2026.g.

Izradio:

KRISTIJAN FUJS dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područja
Građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 19.06.2026. 13:28

Katastarska općina: 337838, ANTUNOVAC

Broj ZK uloška: 976

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3346/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	177/1	10	ULICA VUKOVARSKA CESTA	6840	
			DVORIŠTE	6528	
			POSLOVNA ZGRADA, K.B. 13, ULICA VUKOVARSKA CESTA	285	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA VUKOVARSKA CESTA	14	
			TRAFOSTANICA, ULICA VUKOVARSKA CESTA	13	
		UKUPNO:		6840	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
PROTECT D.O.O., OIB: 33498975642, JURIŠIĆEVA ULICA 18, VIROVITICA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.06.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ANTUNOVAC
k.č.br.: 177/1

Stanje na dan: 23.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA - VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA / GRAD VIROVITICA
UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKE I PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KRISTIJAN FUJS (26402131022)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PODUZETNIČKA ZONA 3 0, VIROVITICA	VINKOVAČKA CESTA 0, VIROVITICA	VINKOVAČKA CESTA 0, VIROVITICA	ULICA IVANA ZAJCA, VIROVITICA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	420/2	89	91	413
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1828	18324	18324	4931
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		1828	18324	18324	4931
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č	KATASTAR	420/2	89	91	413
11	K.O.	KATASTAR	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC	ANTUNOVAC
12	NAMJENA		I	I1	I1	K
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				0,8;
		Kin max				
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		25,67	24,25	24,25	19,30
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.05.2024	25.04.2024	25.04.2024	19.07.2022
18	CJENOVNI BLOK		VIROVITICA - GOSPODARSKO UPU 6	VIROVITICA - INDUSTRIJSKO 4	VIROVITICA - INDUSTRIJSKO 4	VIROVITICA - POSLOVNO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 58901

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VIROVITICA odnosno na k.č. 148/2 k.o. ANTUNOVAC, VIROVITICA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-04/21

URBROJ: 2189-1-05-02/3-25-2

VIROVITICA, 7.4.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
ANTUN MOSLAVAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD VIROVITICA 2 GRADSKO IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I PROSTORNO UREĐENJE VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA
GRAD VIROVITICA
Upravni odjel za komunalne poslove, prostorno uređenje i graditeljstvo
Odsjek za prostorno uređenje

OVAJ AKT JE PRAVOMOĆAN
I IZVRŠAN dana 07. 11. 2017.
Virovitica, 13. 03. 20 18 god.
Ovjerava

Klasa: Up/I°-361-01/17-01/42
Ur.broj: 2189/01-03-02/1-17-5
Virovitica, 18. 10. 2017.

Grad Virovitica, Upravni odjel za komunalne poslove, prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za prostorno uređenje, povodom zahtjeva tvrtke Contorte d.o.o. (OIB: 16495247007) iz Virovitice, Vinkovačka cesta 21, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13, 65/17), donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se *rekonstrukcija i dogradnja zahtjevne zgrade poslovne namjene* (za postojeći dio priloženo je Odobrenje za rekonstrukciju broj: Up.Io-4/423-3/6 od 14. studena 1973. godine); zgrada s sastoji od 3 etaže (podrum + prizemlje + potkrovlje), višestrešnog je krovišta, vanjske visine: maks. 10,42 m, te vanjskih tlocrtnih dimenzija: maks. 22,00 x 15,65 m; izgrađena na k.č.br. 177/1 k.o. Antunovac u Virovitici, Vukovarska cesta 13; prikazana i opisana na geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade oznake: 034-2017 od 12. 10. 2017. godine, izrađenom po GeoMetro j.d.o.o., Virovitica, ovlaštenom inženjeru geodezije Kruni Duršot i arhitektonskom snimku izvedenog stanja: TD: 14-09-2017 od rujna, 2017. godine, izrađenom po STANDING d.o.o., Virovitica, ovlaštenom arhitektu Rajku Stilinović.

2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja ovlašteni inženjer građevinarstva Ivica Šoštarić, dao je izjavu da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu iz točke 1. ovog rješenja, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

4. Geodetski snimak i arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te izjava iz točke 2. istoga, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga Ureda.

O b r a z l o ž e n j e

Tvrtka Contorte d.o.o. iz Virovitice, Vinkovačka cesta 21 je temeljem čl. 8. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13, 65/17) podnijela dana 21.09.2017. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente, odnosno po tri primjerka geodetskog snimka i arhitektonskog snimka izvedenog stanja za zgradu iz točke 1. izreke.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:
Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da su predmetne zgrade vidljive na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka dana 04.10.2017. godine i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan Virovitice (Službeni vjesnik Grada Virovitice br. 14/05, 14/07, 1/15, 03/16), Korištenje i namjena površina, arhitektonski snimak iz točke 1. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišne knjige i posjedovni list za zemljište na kojemu su izgrađene predmetne zgrade, te očevidom održanim dana 04.10.2017. godine, utvrđeno je da:
- je predmetna zgrada unutar obuhvata navedenog plana i to unutar granica građevinskog područja,
- predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim prostornim planom / odredbom članka 5. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama / Odlukom Gradskog vijeća Grada Virovitice o broju etaža koje se mogu ozakoniti, (Službeni glasnik grada Virovitice br. 07/11),
- se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- je priložena izjava ovlaštenog inženjera građevinarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti,
- predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja u skladu s izvedenim stanjem na terenu.

Podnositelj zahtjeva je dana 17.10.2017. godine priložio dokaz da je u cijelosti plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u iznosu od 6.787,65 kn.

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 sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 04.10.2017. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog odjela od 04.10.2017. do 12.10.2017. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 12.10.2017. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim istog dana od strane ovoga upravnog odjela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina 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 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 4. 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 po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. NN 115/16) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU
Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanim 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.

VODITELJ ODSJEKA
Alida Saračević Moslavac

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD VIROVITICA
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE POSLOVE, PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO VIROVITICA
VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

DOSTAVITI:
1. Contorte d.o.o., Virovitica, Vinkovačka cesta 21,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. spis, ovdje

NA ZNANJE:
- Građevinska inspekcija, Virovitica, Lj. Gaja 45,
- Služba za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove, Ureda državne uprave u Virovitičko-podravskoj županiji, Virovitica,Trg Ljudevita Patačića 1,
- primjerak za obračun komunalnog doprinosa, Grad Virovitica, Upravni odjel za komunalne poslove, prostorno uređenje i graditeljstvo, Odsjek za komunalne poslove i graditeljstvo, ovdje

STANDING
d.o.o. za projektiranje, građenje trgovinu i usluge
Ljudevita Gaja 17, 33000 Virovitica, Hrvatska
OIB: 54128453396, MB: 4416481
IBAN: HR2524020061100749564
www.standing.hr, e-mail: info@standing.hr
TEL: +385 99 320 72 79

ARHITEKTONSKI SNIMAK

Nezakonito izgrađene zgrade
za ishođenje **rješenja o izvedenom** stanju za
Zahtjevna zgrada – poslovne namjene (za dogradnju i prenamjenu)

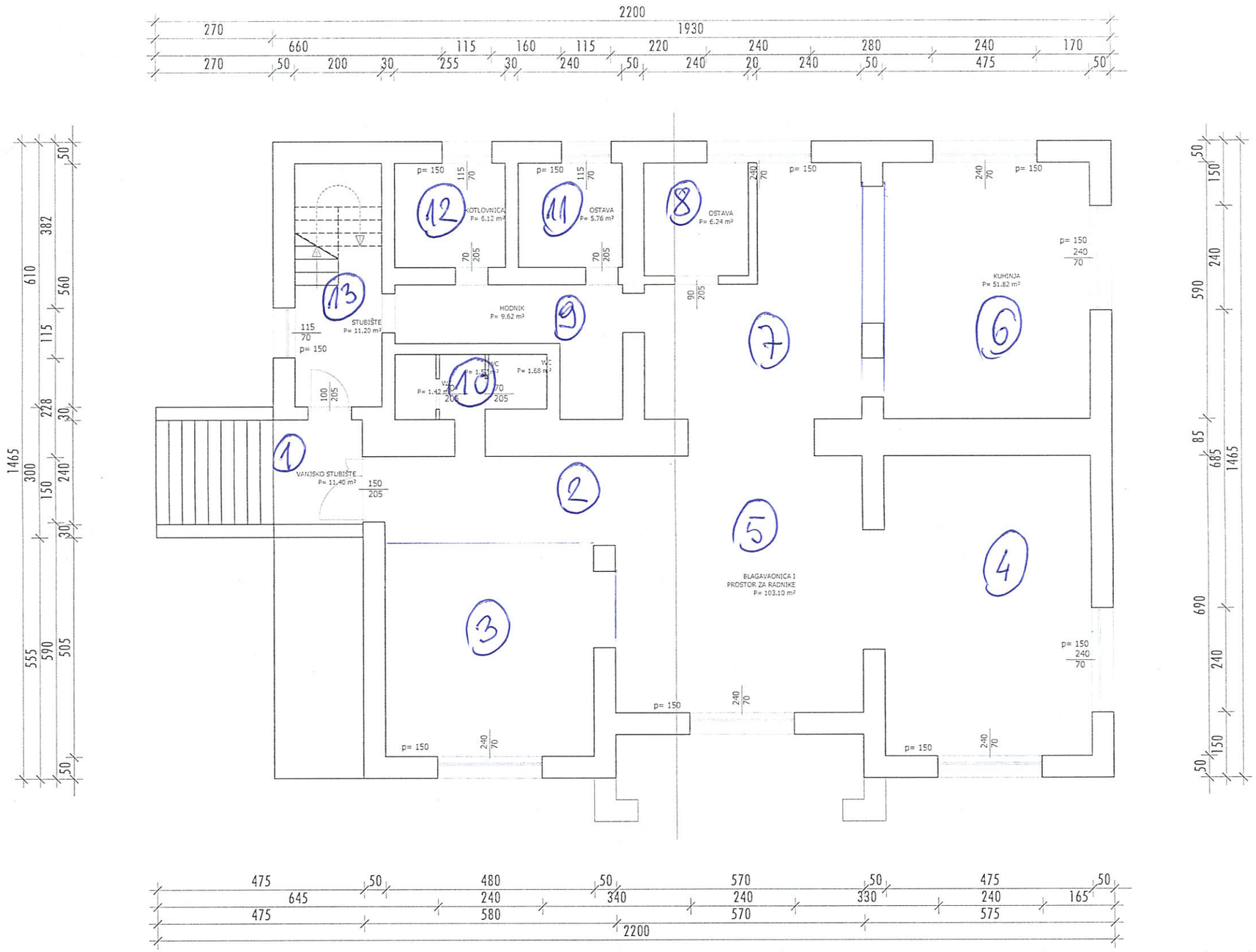
INVESTITOR: Contorte d.o.o.	GRAĐEVINA: Zahtjevna zgrada poslovne namjene,
OIB: 16495247007	LOKACIJA: Vukovarska 13, Virovitica
TEL: 098/521 492	
ADRESA: Vinkovačka cesta 21, Virovitica	K.Č. broj: 177/1
	K.O.: Antunovac

[Prostor za ovjeru]

T.D.	14-09-2017
Broj mape	MAPA 1
Datum izrade	Rujan, 2017.

PROJEKTANT	Ing. građ Rajko Stilinović , ovl. arh	RAJKO STILINOVIĆ ovlašteni arhitekt
DIREKTOR	Tomislav Martinušić	STANDING d.o.o. Ljudevita Gaja 17, Virovitica OIB: 54128453396

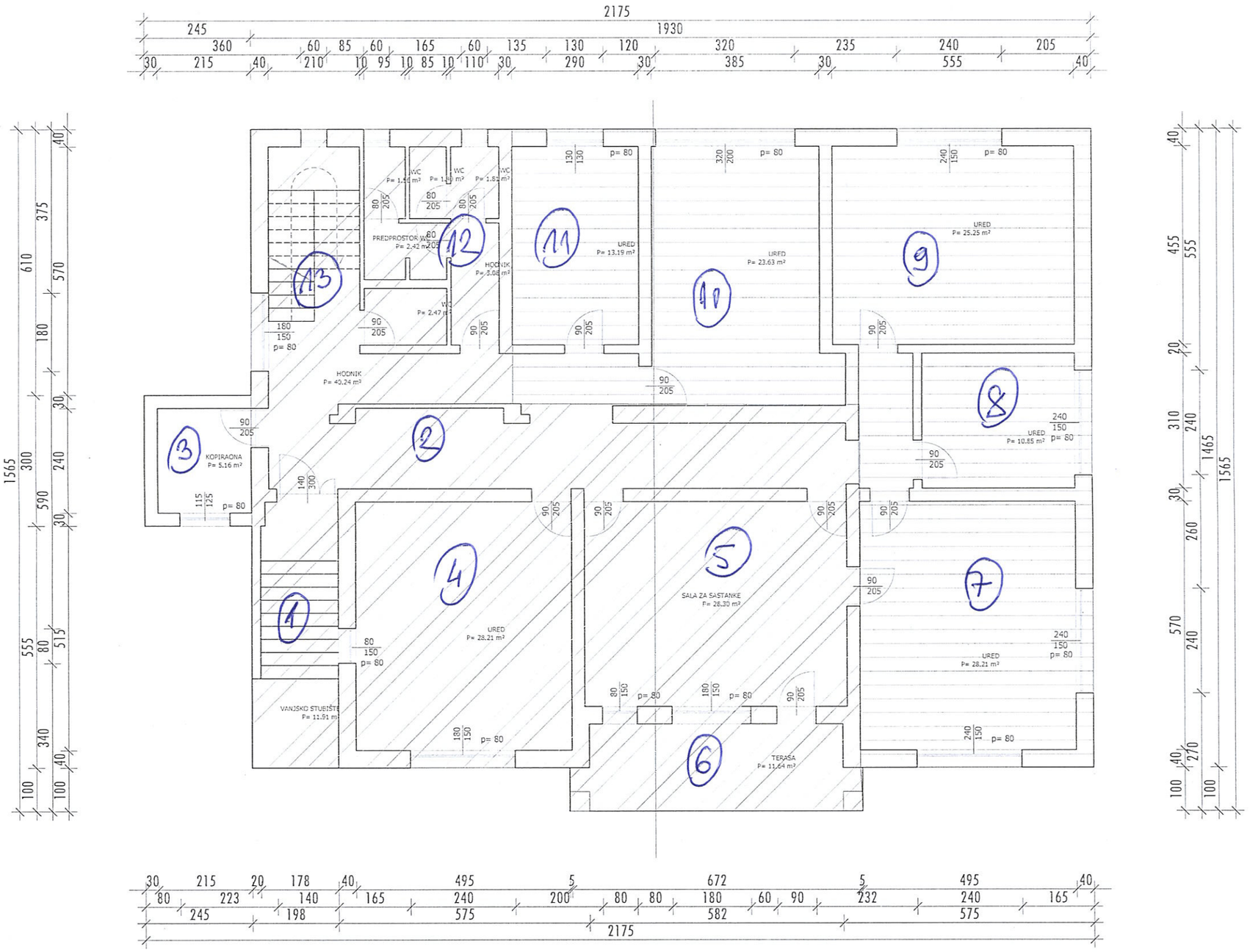
TLOCRT PODRUMA
M 1:100



POSLOVNA ZGRADA
(zahtjevna zgrada)
PODRUM
Ukupna tlocrtna površina: 273.76 m²
Ukupna građevinska (bruto) površina: 136.88 m²
*podrum: 273.76 x 0.50 = 22.05 m²

STANDING	Investitor:	Concorte d.o.o.	T.D.:	14-09-2017
	Adresa:	Vinkovačka cesta 21, Virovitica	List:	01
	Građevina:	Zahtjevna zgrada - poslovne namjene	Sadržaj:	tlocrt podruma
			Mjerilo:	1:100
Standing d.o.o. Ljudevita Gaja 17 HR 33000 Virovitica t: +385 99 320 72 79 e: info@standing.hr w: www.standing.hr	Adresa:	Vukovarska 13, Virovitica	Projektant:	ing.građ. Rajko Stilinović, ovl.arh.
	Lokacija:	k.č. br. 177/1 k.o. Antunovac		
	Vrsta projekta:	ARHITEKTONSKI SNIMAK		
	Datum izrade:	Rujan, 2017.		

TLOCRT PRIZEMLJA
M 1:100



POSLOVNA ZGRADA
(zahtjevna zgrada)
PRIZEMLJE
Ukupna tlocrtna površina: 296.81m²
Ukupna građevinska (bruto) površina: 288.01 m²
*vanjsko stubište: 11.91 m² x 0.75 = 8.93 m²
*terasa: 11.64 m² x 0.5 = 5.82 m²

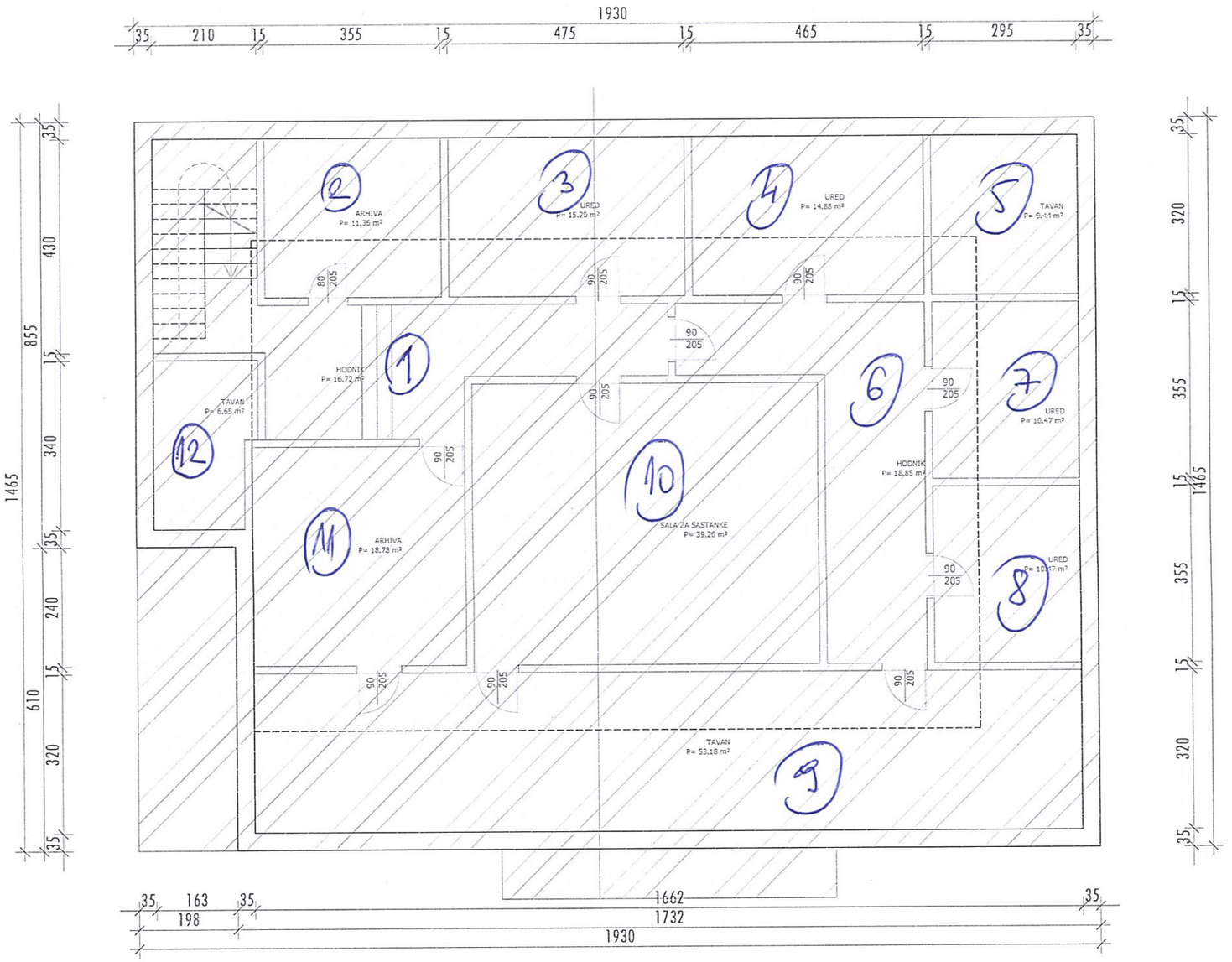
Cijela zgrada je legalan prema odobrenju za rekonstrukciju:
Up-lo -4/423-3/6 od 14.11.1973. godine

Dio koji se zadržava u istoj funkciji

Dio koji se prenamjenjuje iz proizvodno poslovne namjene u poslovnu namjenu

STANDING	Investitor:	Concorte d.o.o.	T.D.:	14-09-2017
	Adresa:	Vinkovačka cesta 21, Virovitica	List:	02
	Građevina:	Zahtjevna zgrada - poslovne namjene	Sadržaj:	tlocrt prizemlja
			Mjerilo:	1:100
Standing d.o.o. Ljudevita Gaja 17 HR 33000 Virovitica t: +385 99 320 72 79 e: info@standing.hr w: www.standing.hr	Adresa:	Vukovarska 13, Virovitica	Projektant:	ing.građ. Rajko Stilinović, ovl.arh.
	Lokacija:	k.č. br. 177/1 k.o. Antunovac		
	Vrsta projekta:	ARHITEKTONSKI SNIMAK		
	Datum izrade:	Rujan, 2017.		

TLOCRT POTKROVLJA
M 1:100



POSLOVNA ZGRADA
(zahtjevna zgrada)
POTKROVLJA
Ukupna tlocrtne površine: 270.00 m²
Ukupna građevinska (bruto) površina: 143.90 m²
*visina >2m: 143.90 m²

Cijela zgrada je legalan prema odobrenju za rekonstrukciju:
Up-lo -4/423-3/6 od 14.11.1973. godine

Neuređeni dio kiji se stavlja u funkciju uredskih prostorija

STANDING	Investitor:	Concorte d.o.o.	T.D.:	14-09-2017
	Adresa:	Vinkovačka cesta 21, Virovitica	List:	03
	Građevina:	Zahtjevna zgrada - poslovne namjene	Sadržaj:	tlocrt kata
			Mjerilo:	1:100
Standing d.o.o. Ljudevita Gaja 17 HR 33000 Virovitica t: +385 99 320 72 79 e: info@standing.hr w: www.standing.hr	Adresa:	Vukovarska 13, Virovitica	Projektant:	ing.građ. Rajko Stilinović, ovl.arh.
	Lokacija:	k.č. br. 177/1 k.o. Antunovac		
	Vrsta projekta:	ARHITEKTONSKI SNIMAK		
	Datum izrade:	Rujan, 2017.		