

LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ
rješenje br. 4.SU.-227/2020
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
gsm 098 329061

Poslovni broj : St- 2663/18

Vještačenje : 07.10.2021.

Dužnik : MEBU d.o.o. u stečaju , ulica Ivana Zajca 17, Čakovec

Svrha procjene : prodaja

OČITOVANJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

**PROCJEMBENI ELABORAT UTVRĐENJA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE ZA PROIZVODNJU METIL
ESTERA BILJNIH ULJA I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

NETRETIĆ 31, NETRETIĆ

Rijeka, 20.10.2022.

Očitovanje na podnesak vjerovnika

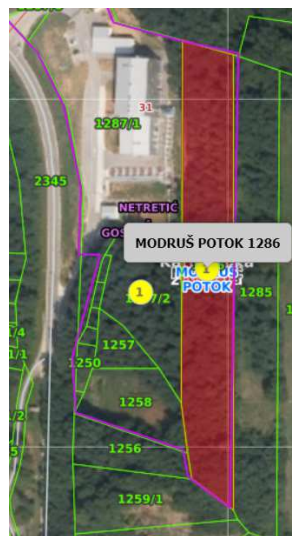
1. Poredbene nekretnine zemljišta , 2. kategorija zemljišta

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine Netretić (Službeni glasnik Općine Netretić 11/07, 10/12, 09/19,01/20 , 6/21).

Zemljište k.č. 1287/1 k.o. Modruš Potok je izgrađeno . Ostala zemljišta su dio ceste , te zelene površine , a nalaze se u u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene, oznaka I1 – gospodarska zanatska namjena .

Korištena zemljišta u poredbenoj metodi su na širem području slične namjene , a na mikrolokaciji u trenutku izrade nalaza i mišljena nisu bile prikazane ostavarene kupoprodaje zemljišta u gospodarskoj zanatskoj zoni.

Pregledom nove baze podataka utvrđene su slijedeće transakcije :



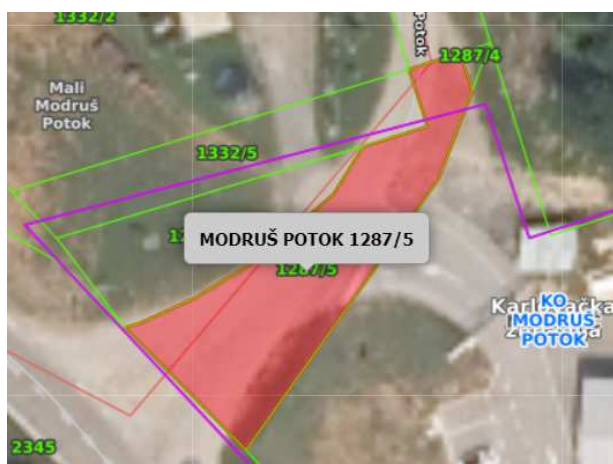
Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1616204
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4689733
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.03.2022
Površina u prometu	8.146,45
Vrijednost nekretnine (KN)	306.638,23
Datum ugovora	28.09.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NETRETIĆ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Utvrđena kupoprodajna cijena

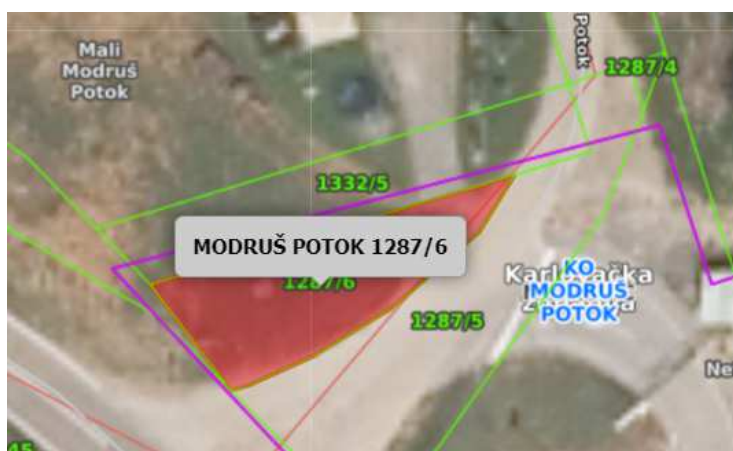
zemljišta je : 37,64 kn/ m2



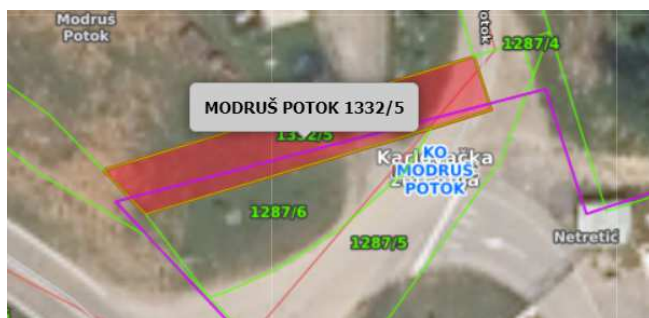
k.č. 1287/4 je izvan I gospodarske zone i u naravi predstavlja dio ceste prema Malom Modruš Potoku – II kategorija



k.č. 1287/5 je u I gospodarskoj zoni i u naravi predstavlja dio ceste prema Malom Modruš Potoku i izgrađenom zemljištu - II. kategorija .



k.č. 1287/6 je u I gospodarskoj zoni i u naravi predstavlja zeleni pojas – livada uz cestu prema Malom Modruš Potoku – II kategorija



k.č. 1332/5 je dijelom u I gospodarskoj zoni i u naravi predstavlja dio ceste prema Malom Modruš Potoku, dio zelenog pojasa – livade - II. kategorija.

II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE NETRETIĆ ODREDBE ZA PROVOĐENJE

2.3. POVRŠINE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE Članak 53. (1)

Razmještaj i veličina građevnih područja gospodarske namjene (I1, I2, K1, K3), prikazani su na grafičkom listu br. 4. Građevna područja. (2) Unutar ovih područja moguća je izgradnja građevina proizvodne, skladišne, servisne i poslovne namjene kao i namjena koje se logično nadopunjavaju na potrebe određene poslovne djelatnosti: manji smještajni kapaciteti (do 20 ležaja), restoran za zaposlene, rekreacijski sadržaji za zaposlene (otvoreni sportski tereni, izdvojene građevine sa sportskim sadržajima do 120 m²), veće parkirališne površine (za osobna i teretna vozila kao i kamionskih kontejnera), servisne radionice za vozila i sl.

Članak 55. OBLIK I POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE (1) Najmanja površina građevne čestice za gospodarsku izgradnju može biti 800 m². Postotak izgrađenosti tla građevne čestice građevinama može iznositi od 20% do 40%. (2) Oblik građevne čestice za gospodarsku izgradnju poželjno je da bude pravilan, po mogućnosti usporednih međa, izdužen u dubinu u odnosu 1:2 do 1:6 te najmanje širine 20,00 metara. Ako se radi o jedinstvenoj građevnoj parceli (preko 2,00 ha), tada postotak izgrađenosti može biti i manji, ali je u tom slučaju nužno postupiti prema odredbama iz stavka 4 ovoga članka.

S obzirom na malu površinu zemljišta na kojima nisu ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole, zemljišta se nemogu smatrati prvom kategorijom (nisu dio građevne dozvole).

3.Trošak građenja nekretnine

Objekt je standardna industrijska građevina sa konstrukcijom od montažnih arm.bet. stupova , greda , poprečnih arm.bet. krovnih montažnih nosača, te uzdužnih nosivih čeličnih rešetki – nosača krovnog pokrova profilirani trapezni lim sa termoizolacijom krovnim panelima. Temelji su monolitni a.b stupovi povezani uzdužno i poprečno monolitnim a.b temeljnim gredama. Temeljna ploča je monolitna. Pročelje je iz fasadnih panela sa mineralnom vunom i stiroporom (viši dio), niži dio hale iz fasadnih panela izofrenik. Pogon proizvodnje je negrijani prostor . Podna ploča 1. kata je a.b monolitna ploča. Nosivi zidovi unutar građevine su zidani od bloke opeke povezani vertikalnim i horizontalnim seklažima. Cijelo prizemlje je proizvodni pogon , a na južnom nižem dijelu je 1. kat na kojem se nalaze uredi , server soba, garderoba, čajna kuhinja , laboratorij i sanitarni čvorovi. Svi otvori na fasadi su iz Alu profila ostakljeni izo staklom. Odvodnja oborinskih voda je platificiranom krovnom limarijom. Specifičnost objekta je samo pogon max visine do 15 m , pa je samim time cijena građenja prema prosječnim cijenama za takvu vrstu objekata .

U cijenu građenja uključeni su troškovi građenja sa priključcima. Nisu uključeni troškovi nadzora , projektna dokumentacija , atesti. Instalacije postrojenja , strojarski dio opreme, uređaja, troškovi montaže , odnosno instalacije u sklopu tehnološkog pogona nisu uzeti u obzir budući nisu u nadležnosti vještaka građevinske struke.

4.Prihod i troška gospodarenje

PRIHODOVNA METODA koristi se za objekte , te budući se radi o gospodarskoj zgradi sa mogućnošću ostvarivanja prihoda zakupninom , ista je korištena pri izračunu. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod). Pri tome su uzeti u obzir skladišni i industrijski objekti prema dostupnim podacima u vrijeme izrade nalaza i mišljenja.

5. Izračun korisne površine

Kod izračuna su korišteni podaci iz priloga 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

II.a. UREDSKA NAMJENA	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50

II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)

visina $\geq 2,6$ m < 6,0 m	1,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	1,00
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00

II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m < 8,0 m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore.

6. Obrazloženo u točki 3 - opremljenost , komunalna infrastruktura

7. Pomoćni objekti – nema konkretnih primjedbi

8. U zaključku str. 60 došlo je do greške kod pisanja i točan navod je.

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u k.o. **MODRUŠ POTOK** , z.k.ul. **544**

Očitovanje na podnesak HBOR

III. Zemljište k.č. 1287/1 k.o. Modruš Potok je izgrađeno . Ostala zemljišta su dio ceste , te zelene površine , a nalaze se u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene, oznaka I1 – gospodarska zanatska namjena .

Korištena zemljišta u poredbenoj metodi su na širem području slične namjene , a na mikrolokaciji u trenutku izrade nalaza i mišljena nisu bile prikazane ostavarene kupoprodaje zemljišta u gospodarskoj zanatskoj zoni.

PRIHODOVNA METODA koristi se za objekte , te budući se radi o gospodarskoj zgradi sa mogućnošću ostvarivanja prihoda zakupninom , ista je korištena pri izračunu. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod). Pri tome su uzeti u obzir skladišni i industrijski objekti prema dostupnim podacima u vrijeme izrade nalaza i mišljenja.

Zemljišta k.č. K.Č. 1287/4 PAŠNJAKU NETRETIĆU površine 1 čhv , K.Č. 1287/5 PUT U NETRETIĆU površine 103 čhv , k.č. 1287/6 LIVADA VELIKI LAPAT površine 63 čhv , k.č. K.Č. 1332/5 CESTA površine 60 čhv su II. kategorije kako je to već obrazloženo .

Trošak građenja je već obrazložen , nije uzet proizvoljan podatak, već trošak građenja sa priključcima upravo iznosi ono što je vještak i obračunao , a nisu obračunati ostali troškovi (nadzor, atesti, . projektna dokumentacija) koji prema podnesku iznose : 8.301.809,50 kn.

Trošak gospodarenja obuhvaća troškove upravljanja , održavanja, rizik od gubitka najamnine, te pogonske režijske troškove , obračunati su unutar uobičajnih vrijednosti .

Izračun korisne površine je prema prilogu 1., već je obrazloženo.

Nije vidljivo na listu 42 površina od 2089,91 m² ?

Pomoćni objekti su obračunati u iskazu površina i kao takvi obračunati .

Troškovna metoda

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (kn)		
Površina - NP (m ²)		1.222,63
Jednična cijena građenja kn/ m ² sa PDV-om kn/ m ² NKVP		6.200,00
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - NV- (kn)- BP x Jcg		7.580.306,00
SMANJENE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI I DOTRAJALOSTI OBJEKTA		
Godina procjene		2021
Godina izgradnje		2016
Starost građevine (G)		5
Održivi vijek korištenja (OVK) - Prilog 9. Pravilnika		60
Preostali vijek korištenja		55
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK matrica) - Prilog 10. Pravilnika		
A- lokacija- tržište	1,5	1,5
B-zgrada općenito	1,5	
C-stanje zgrade	1,5	
Relativna starost (G/OVK)	%	8
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10.Pravilnika	%	84
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god	9,6
Linearni otpis (OVK- OOVK) /OVK	%	16
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SGV (kn)	0,84	6.367.457,04

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE	
VRIJEDNOST OBJEKTA	6.367.457,04 kn
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	1.011.000,00 kn
VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA	8.301.809,50 kn
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	286.693,20 kn
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	15.966.959,74 kn
ZAOKRUŽENO	15.970.000,00 kn

POREDBENE NEKRETNINE



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1738242
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4815522
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.09.2022
Površina u prometu	1.816,32
Vrijednost nekretnine (KN)	2.500.000,00
Datum ugovora	22.08.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KARLOVAC - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

POSLOVNA ZGRADA K.B.1/N POSLOVNI PARK KARLOVAC I DVORIŠTE	505
POSLOVNI PARK KARLOVAC	
POSLOVNA ZGRADA K.B.1/N POSLOVNI PARK KARLOVAC	108
DVORIŠTE POSLOVNI PARK KARLOVAC	397
UKUPNO:	505

Površina zemljišta : 1816, 32 m²

Površina objekta : 388 m² -zk izvadak

Kupoprodajna cijena : 2.500.000,00 kn – 6.443,30 kn/ m² – 857,54 EUR/m²



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1426886
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4449434
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.04.2021
Površina u prometu	52.166,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.988.269,44
Datum ugovora	25.02.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VOJNIC - PROIZVODNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



4762	RADNIČKA ULICA	38625
	SKLADIŠTE	993
	POSLOVNA ZGRADA	317
	POMOĆNA ZGRADA, VRATARA	25
	SPREMNIK	74
	SPREMNIK	217
	POMOĆNA ZGRADA	14
	POMOĆNA ZGRADA	61
	POMOĆNA ZGRADA	25
	TRAFOSTANICA	106
	INDUSTRIJSKA ZGRADA, RADNIČKA ULICA 3	10513
	DVORIŠTE	26280
	UKUPNO:	38625

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		
		jutro	čhv	m2
4862	IGRALIŠTE			12132
	LIVADA			12132
	UKUPNO:			12132

Površina zemljišta : 52.166 m2

Površina objekta : 12.127 m2 -zk izvadak

Kupoprodajna cijena : 8.988.269,44 kn – 1.187.500,00 EUR- 98 EUR/m2



Informacije	
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1623388
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4699907
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2022
Površina u prometu	0,00
Vrijednost nekretnine (KN)	14.007.362,00
Datum ugovora	22.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVAKI - POSLOVNA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

2.	2187	DR. FRANJE TUĐMANA	4709
		DVORIŠTE	2892
		POMOĆNA ZGRADA, Brezje, DR. FRANJE TUĐMANA	347
		POSLOVNA ZGRADA, Brezje, DR. FRANJE TUĐMANA 14B	1470
		UKUPNO:	4709

DRUGI ODJELJAK

Površina zemljišta : 4.709 m²

Površina objekta : 1817 m² -zk izvadak

Kupoprodajna cijena :14.007.362,00 kn – 1.864.983,83 EUR-1027 EUR/m²



Informacije

Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1600590
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4670704
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2022
Površina u prometu	10.567,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.046.984,00
Datum ugovora	01.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STRMEC - POSLOVNA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5451	ZGRADE I INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			9230	
		ZGRADE			3005	
		INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			6225	
2.	5452	ORANICA KIPISŢE			1337	
		ORANICA KIPISŢE			1337	
		UKUPNO:			10567	

Površina zemljišta : 10567 m2

Površina objekta : 3005 m2 -zk izvadak

Kupoprodajna cijena :15.046.984,00 kn – 2.000.000,00 EUR-666 EUR/m2



Informacije	
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1424984
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4375367
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.04.2021
Površina u prometu	10.929,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.207.348,00
Datum ugovora	30.11.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODSUSED KOVINSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

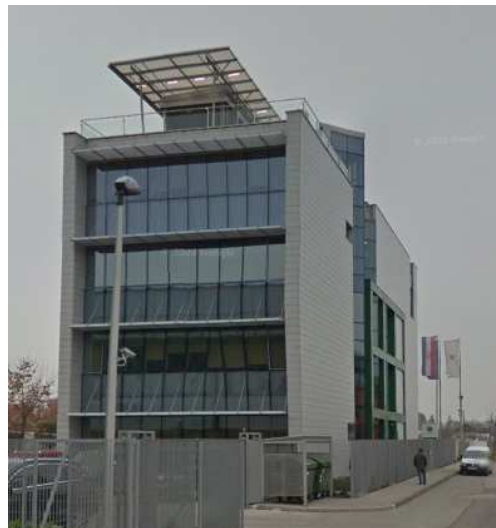
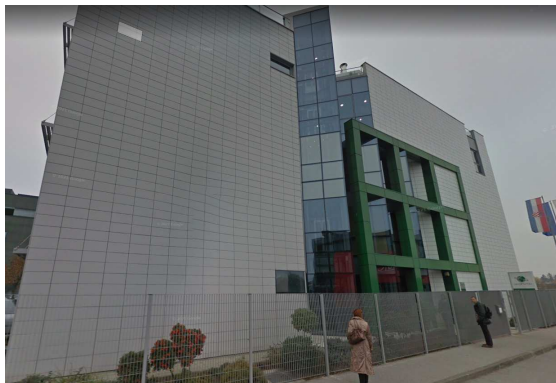
PRVI ODJELJAK						
Zbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Pri
			jutro	čhv	m2	
.	633/1	POSLOVNA ZGRADA KOVINSKA BR. 22 (AUTO SALON, SERVIS VOZILA I PRATEĆI SADRŽAJI), POVRŠINE 2427 I DVORIŠTE POVRŠINE 5086 M2			7513	
.	633/4	ORANICA, OSREDAK			73	
		UKUPNO:			7586	
2.	634/1	ORANICA, OSREDAK			2512	
		UKUPNO:			2512	

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Tip z
	2164/1	2366	17	KOVINSKA ULICA	7513	
		2366		DVORIŠTE	5086	
		2366		POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Kovinska ulica 22	2427	

Površina zemljišta : 10929 m2

Površina objekta : 2427 m2 -zk izvadak

Kupoprodajna cijena :30.207.348,00 kn – 4.007.928,46 EUR-1.651 EUR/m2



Informacije	
Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1732086
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4768794
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2022
Površina u prometu	0,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.689.101,65
Datum ugovora	08.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BUZINSKI PRILAZ JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedb
			jutro	čhv	m2	
1.	336/4	POSLOVNA ZGRADA BR. 28 I DVORIŠTE BUZINSKI PRILAZ			1366	
2.	336/5	ORANICA			186	
		UKUPNO:			1552	

Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Tip zgrade	g
437/2	3416	9	BUZINSKI PRILAZ	1366		
	3416		DVORIŠTE	1038		
	3416		POSLOVNA ZGRADA, Buzin, Buzinski prilaz 28	328	Zgrada	

Površina zemljišta : 1552 m2

Površina objekta : 328 m2 -zk izvadak

Kupoprodajna cijena : 8.689.101,65 kn – 1.152.068,00 EUR-3.512 EUR/m2

ZAKLJUČAK

Troškovna metoda daje nerealno visoku cijenu poslovne zgrade od 2.133.912,72 EUR , odnosno čak 1745 EUR/ m2 netto površine, a iz prikazanih kupoprodaja nekretnina industrijskih i poslovnih zgrada vidljivo je da su cijene znatno niže (s tim da nisu obračunate po neto površini objekata), te bi na taj način dobili još niže vrijednosti.

U građevinskom smislu radi se o industrijskom objektu , koji za razliku od uobičajnih sličnih građevina ima visoki pogonski dio od 15 m . U ostalom dijelu objekt je standardne gradnje. Na cijenu građenja i ostalih troškova je svakako od glavnog utjecaja bio sam pogon sa ugrađenom opremom, uređajima i pratećim instalacijama , što nije obuhvaćeno građevinskim dijelom vještačenja , već predstavlja strojarski dio.

Procjenu na bazi bazi potencijalnog dohotka nije moguće koristiti , jer nisu poznati stvarni prihodi .

Stoga nije moguće izvršiti dopunu elaborata , budući ponderiranje metoda nije dozvoljeno prema Pravilniku , a potencijalni dohodak od rada pogona nije poznat niti dostavljen, s tim da u pogon u trenutku očevida nije se odvijala proizvodnja.

Rijeka, 20.10.2022.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.