

**Stalni sudski procjenitelj za procjenu nekretnina Županijskog suda u Zagrebu**  
**Stalni sudski vještak za građevinske instalacije Županijskog suda u Zagrebu**

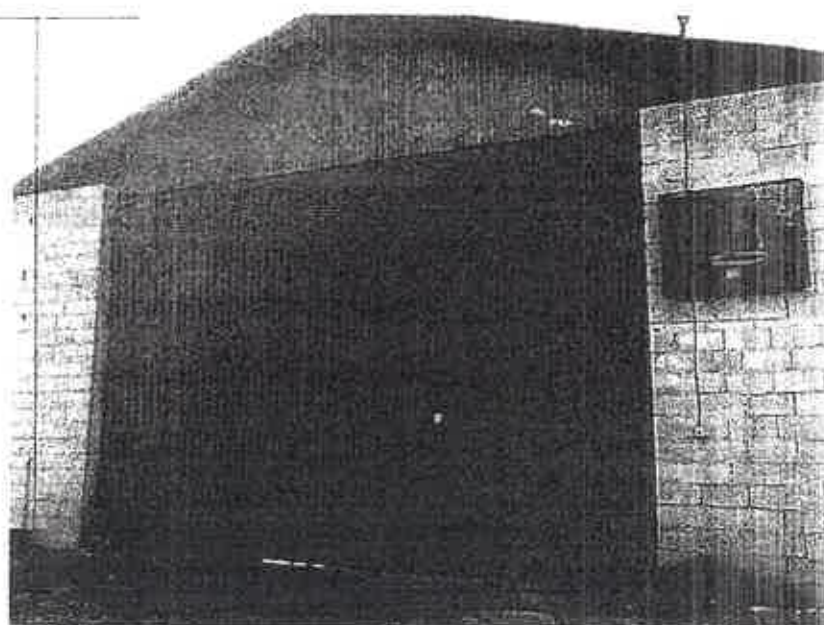
**Ivan Šturman, inž. građ.**

**Imenovanje: Rješenje br. 4 Su-345/16 od 07. 04. 2017., i Rješenje br. 4 Su-894/17 od 26. 09. 2017.**

**Ured: Klokovec 267, 49217 Krapinske Toplice, Tel: 049/233-276, Mob: 095/1966-262**  
**e-mail: ivan.sturman@gmail.com ili v.i.p.sturman@gmail.com, OIB 29920887921**



N0000073874844



<b>Naručitelj:</b>	<b>G. Damir Grmovšek</b> Antuna Mihanovića 19, 49000 Krapina
<b>Građevina:</b>	Poslovni kompleks
<b>Lokacija:</b>	k.č.br. 578 k.o. Dubravica
<b>Vrsta elaborata:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Oznaka elaborata:</b>	IS-75/2020
<b>Izradio:</b>	Ivan Šturman, ing. građ. Stalni sudski procjenitelj za procjenu nekretnina
<b>Datum:</b>	30. travanj 2020.

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	
Naručitelj procjene	Daniir Grmovšek, OIB 31899801205
Adresa nekretnosti	Rozganska ul. k.br.34, Rozga, Dubravica
Vrsta nekretnosti	Poslovni kompleks
zk.ul.br.	2434
Poduložak	
k.o.	Dubravica
Posjedovni list broj	144
k.č.br.	578
k.o.	Dubravica
Ukupna površina parcela	3507.m2
Neto korisna površina objekta	1.103,28 m2
Obujam	
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>2.023.400,00 kn ili 268.000,00 €</b>
Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA	500 €/m2
Procijenjena vrijednost u odnosu troškove građenja prema HKA	100 %
<b>Legalitet</b>	<b>DA</b>
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola/rješenje o izvedenom stanju	NE/DA
Stanje građevine	Održavano, ovisno o objektu
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA-neposredan pristup na javno prom. površinu</b>
Usklađenost katastra i grunfovnice	NE
Godina izgradnje	1980.
Godina obnove	Ne
Energetki certifikat	Ne
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE</b>	
Položaj ( Lokacija )	dobro
Katnost zgrade	-
Položaj u zgradi	-
Koeficijent katnosti	-
Orientacija prostora	I-Z
Održavanje zgrade	održavano
Održavanje okoliša	održavano
Datum vrednovanja	30.04.2020.
Datum kakvoće	30.04.2020.
Tečaj primijenjen na dan procjene (srednji HNB)	7,55

## **1. UVOD**

- 1.1. Zadatak
- 1.2. Pretpostavke
- 1.3. Opći uvjeti poslovanja i posebne napomene
- 1.4. Izjava procjenitelja
- 1.5. Datum vrednovanja i datum kakvoće
- 1.6. Primjenjena valuta
- 1.7. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature
- 1.8. Rješenje o imenovanju

## **2. NALAZ**

- 2.1. Adresa nekretnine
- 2.2. Vrsta nekretnine
- 2.3. Predmet procjene
- 2.4. Dokumentacija
- 2.5. Identifikacija i komentar legaliteta
- 2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija
- 2.7. Kartografski prikaz
- 2.8. Očevid
- 2.9. Opis predmetne nekretnine
- 2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine
- 2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka
- 2.12. Prikaz i analiza općih vrijednosti na tržištu nekretnina

## **3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

- 3.1. Metode procjene vrijednosti nekretnina
- 3.2. Odabir metode i obrazloženje
- 3.3. Procjena vrijednosti nekretnine
  - 3.3.1. Grobo čišćenje podataka
  - 3.3.2. Doprinosi i priključci
  - 3.3.3. Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora i korištenja FK matrice
  - 3.3.4. Vanjsko uređenje
  - 3.3.5. Ugredni troškovi
  - 3.3.6. Rekapitulacija troškovne vrijednosti nekretnine
  - 3.3.7. Rekapitulacija dobivenih vrijednosti

## **4. MIŠLJENJE**

## **5. PRILOZI**

## 1. UVOD

### 1.1. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja **g.Damir Grmovšek**, Krapina, ul.Antuna Mihanovića 19, OIB: 31899801205, zatražen sam izraditi **procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine** na adresi Rozganska cesta 34, Rozga, Općina Dubravica **radi potrebe investitora u projektu razrade poslovnog plana**.

Tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnosti, a da niti jedna strana nije pod prisilom i da je nekretnina bila prikladno oglašavana.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 30.04.2020., na lokaciji Dubravica, Rozganska cesta k.br.34, te dajem svoj vještacki NALAZ, PROCJENU I MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

### 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema mojim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeno je od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu.

Procjenjivana je isključivo tržišna vrijednost nekretnine.

### 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA I POSEBNE NAPOMENE

Usluga pružena od strane sudskog procjenitelja za nekretnine, obavljena je prema priznatim procjenjivacim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka. Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je sudskog procjenitelja koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka.

#### POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama, te važećih zakonskih propisa i pravilnika.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene.

Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) postojeće instalacije (električne struje, vode, odvodnje, plinske instalacije, centralnog grijanja, hlađenja, ventilacije i slično) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i ispitivanja ispravnosti instalacije i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja ili nedostatke konstrukcije i postojećih instalacija koji se mogu utvrditi samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije. U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu. Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

#### **1.4. IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka i nepristrani stručnjak, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene i nemam nikakve imovinsko-pravne ili druge veze sa predmetom procjene, te ne postoje okolnosti koje bi dovodile u sumnju moju nepristranost.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključku o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
6. Ispunjavam sve uvjete u pogledu stručne spremne, radnog iskustva, i drugih Zakonom i Pravilnikom propisanih uvjeta za obavljanje poslova procjenitelja nekretnina i imam važeće ovlaštenje nadležnog Suda za obavljanje ove i drugih procjena nekretnina.
7. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene, niti sugerirao bilo koju iznesenu vrijednost.

#### **1.5. DATUM VREDNOVANJA: 30.04.2020.**

**DATUM KAKVOĆE: 30.04.2020.**

#### **1.6. PRIMJENJENA VALUTA: hrvatska kuna (kn)**

#### **1.7. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)**

Zakon o prostornom uređanju (NN 153/13) Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

Zakoni o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certifikatu (NN 79/14, NN 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada Zaboka)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardna kalkulacija radova u građevinarstvu, Izdavač IGH

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčić, Izdavač DGI

Pravilnik i procedure procjene vrijednosti nekretnina 2017/03, D. Štefančić, I. Stanojević, PBZ Nekretnine, 2017.

Dodatak pravilniku i procedurama procjene vrijednosti nekretnina V-04/2017, D. Štefančić, PBZ Nekretnine, 2017

### 1.8. RJEŠENJE O IMENOVANJU



6842 4 20 303/16  
 22mch 7 MAY 19 2017

2015年12月

[illegible]

reference to

[illegible]

Downloaded from <http://ajph.org/> at University of California, San Diego on June 2, 2015

**Abstract**

**Ein Stempel, grade so schön, an buntem Papier schön bedruckt, prächtigste an  
sonstige Verhältnisse.**

*Način na je spreman da potpisuje razgovor, izjavio je št. 2. Povelja o  
"velikoj razlici, procenjujući" bilo, upućuje je na svetlo dana u formu jednog od  
dopisnih i dodatnih svedoka, koji je dostavio dokaz o sudbenom razluku čina.*

[illegible]

၀ နှစ် ခေတ်က  
 ၁. နေ့စဉ်က  
 ၂. နေ့စဉ်က  
 ၃. နေ့စဉ်က



Book: 4 Ep-39017 .  
Signed: 26 sept 2017.

## RESUME

Preizgled: Zbiranje voda u Zagrebu, odlozilište u ulaznoj Prati Barunaru, turskoj strani 136. m. 4; Zbiranje u ulaznoj (194 m: 1971, 1972; 1973, 1974) i ulaz, p. 10. Preizgled u ulaznoj vodi u Zagrebu (194 m: 1971, 1972; 1973, 1974).

1992

True Zirconia, Incorporated, 1000 North 17th Street, Minneapolis, MN 55403, is a registered trademark of ZIRCONIUM OXIDE FORTALAC, an active ingredient in Zirconia.

Downloaded from <http://ajphaphapublications.sagepub.com/> at National Archive Publishing Co on May 12, 2015

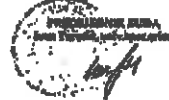
**Chlorobutene**

Das System sollte für möglichste Flexibilität während des Einsatzes zu modifizieren sein.

Nakon što je izvršeno detaljno istraživanje prijavljenog prekršaja, Ovlašteni Z. odbio je, izlaskom 1. i 2. člana 1. stavka 1. Zakona o zaštiti podataka ličnosti, izdati za posrednika u zaštiti u datom slučaju, upućujući na to, osim što je u istom slučaju u istom postupku izvršeno istraživanje, da je ista osoba, koja je izvršila prekršaj, u istom postupku izvršila prekršaj.

\_\_\_\_\_

3. **Obstarávanie na vonokraj: zabezpečenie čl. 38. Prílohy k zmluve** podľa podmienok ustanovených v článku 38 zmluvy.



## 2. NALAZ

**2.1. ADRESA NEKRETNINE:** Dubravica, Rozga, Rozganska cesta k.br.34

## 2.2. VRSTA NEKRETNOSTI - poslovní komplex

### 2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je poslovni kompleks, upisan u z.k.ul. br.:2434, k.o. Dubravica.

## 2.4. DOKUMENTÁCIJA

**Dana 30.04.2020. procjenitelju su predloženi sljedeći dokumenti:**

**Z.4.1: Z.k.ul. br. 2434 k.o. Dubravica,**

## 2.4.2. Identifikacija čestica

### 2.4.3. Posljednji list broja

#### 2.4.4. Kopija katastarskog plana

#### 2.4.5. Dispozicija obiteljske kuće i poslovnih zgrada

## 2.5. IDENTIFIKÁCIA

Predmetna nekretnina obiteljska kuća-sa poslovnim zgradama sagrađeno na lokaciji Rozga, Rozganska  
cesta k.br.34.

**Nekretnost koja je predmet ove procjene upisana je u z.k.ul. br. 2434 k.o. Dubravica**

## 2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

### Opis tokacije

Procjenjivana nekretnost se nalazi na adresi Rozgariska cesta 34, Rozga, Općina Dubravica u izgrađenom dijelu naselja sjeverozapadno od grada Zaprešića.

Lokacijski je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost.

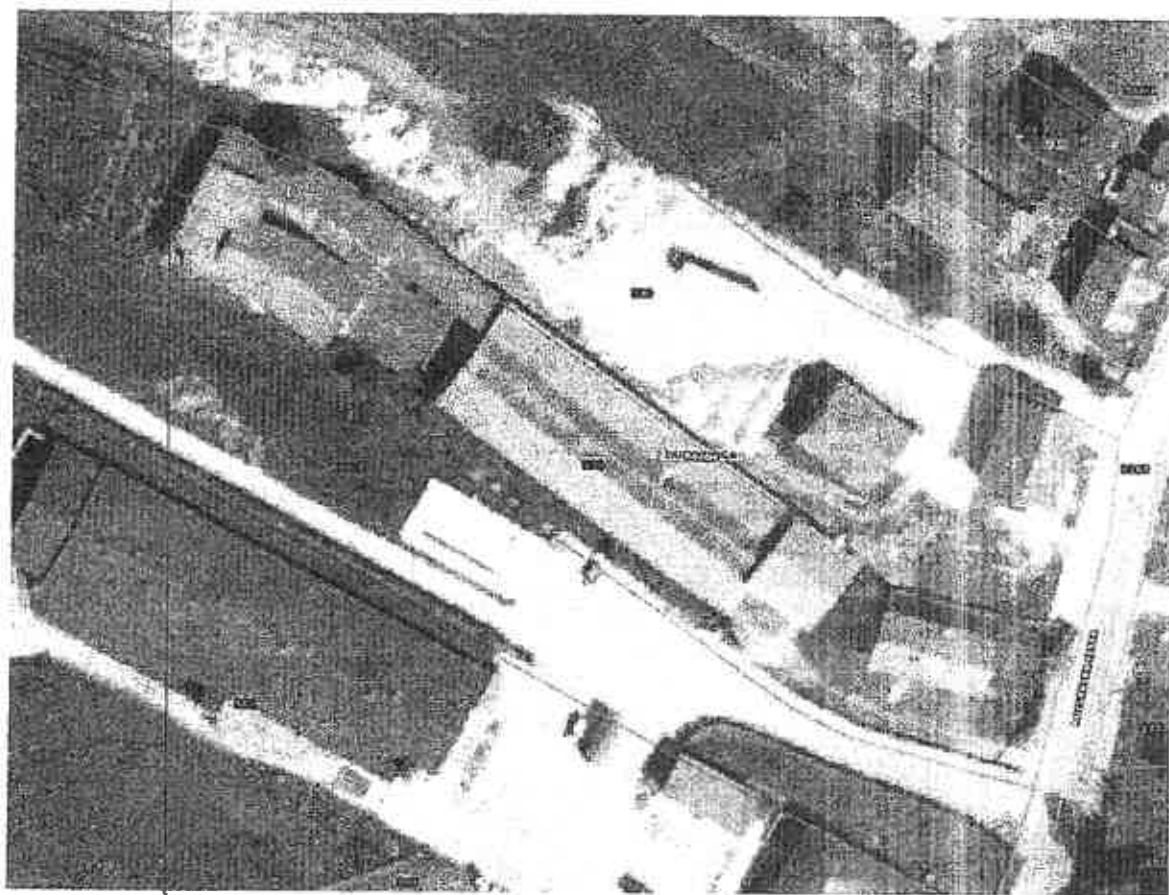
Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke zbog rijetkog prometa iako je blizu JPP. Stoga je pogodna za sadašnju namjenu.

Procjenjivana nekretnina ima izravan pristup na JPP.

Građevinska čestica je nepravilnog, izduženog oblika. Teren na lokaciji je u blagom padu i komunalno uređen i opremljen (instalacije vodovoda, kanalizacije, električne i telekomunikacija provedene su duž Rozganske ceste).

Na lokaciji je od javnog prijevoza dostupan autobus u neposrednoj blizini.

## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



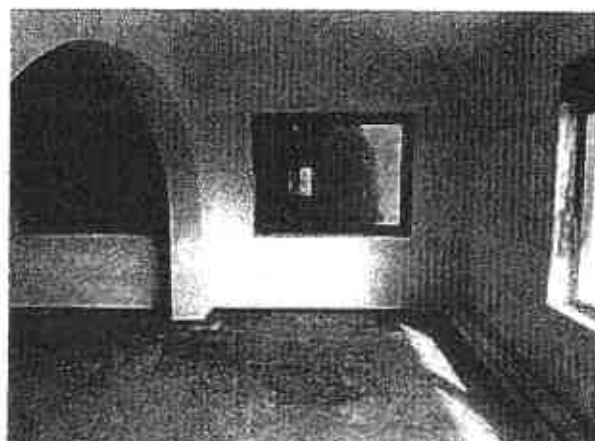
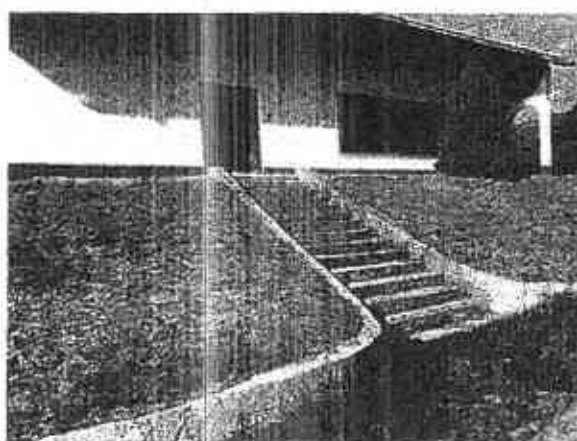
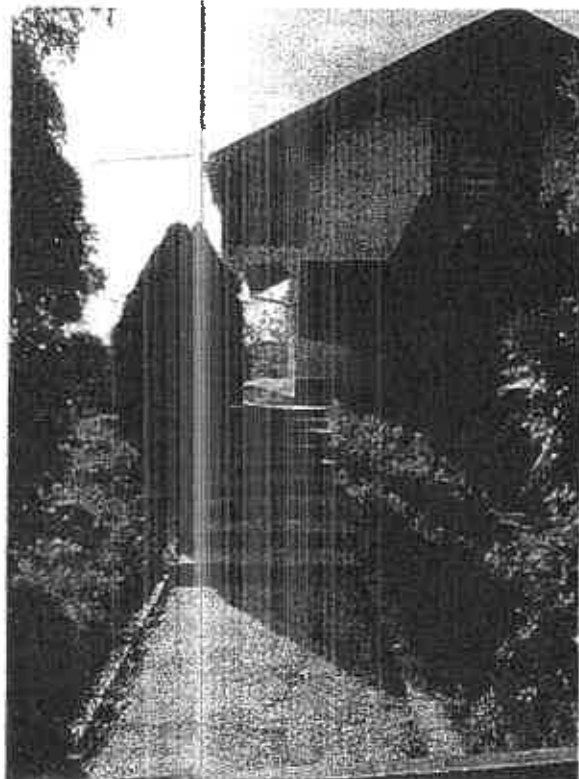
## 2.8. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršan je 30.04.2020.

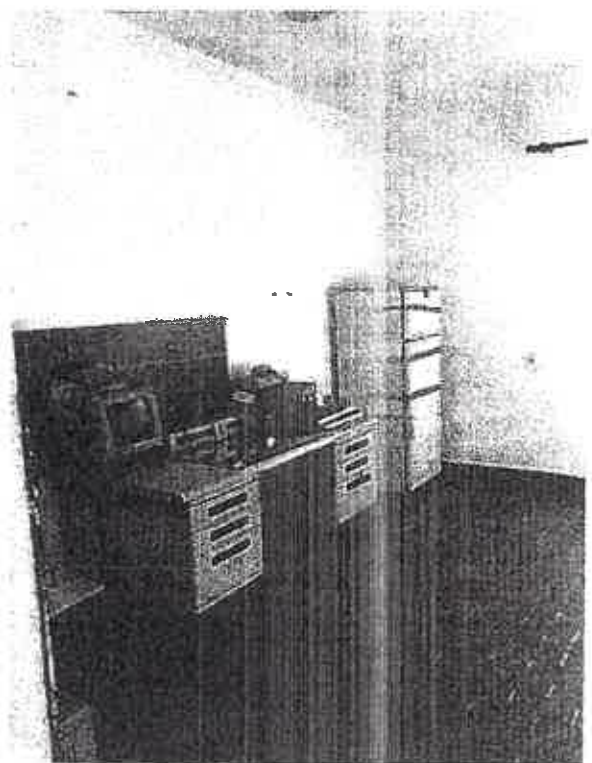
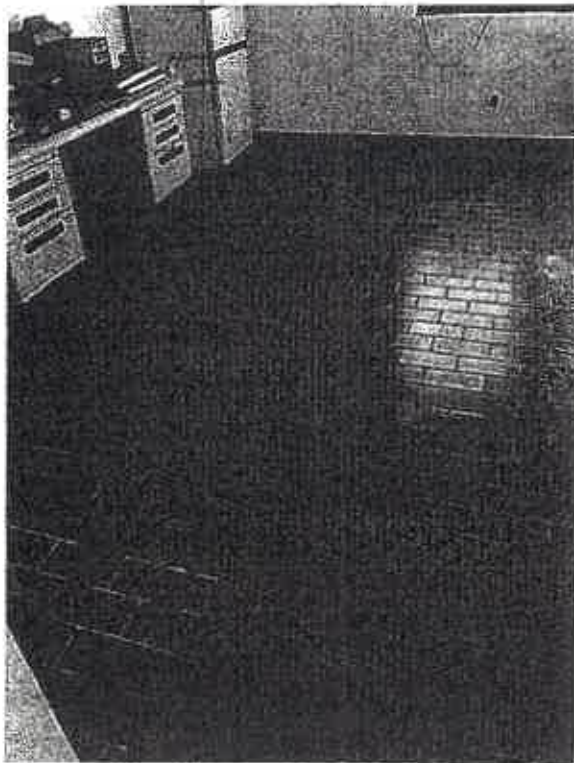
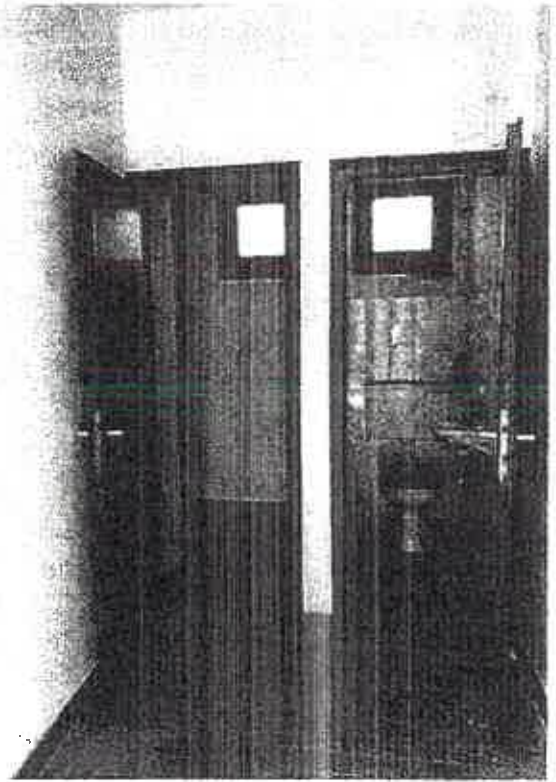


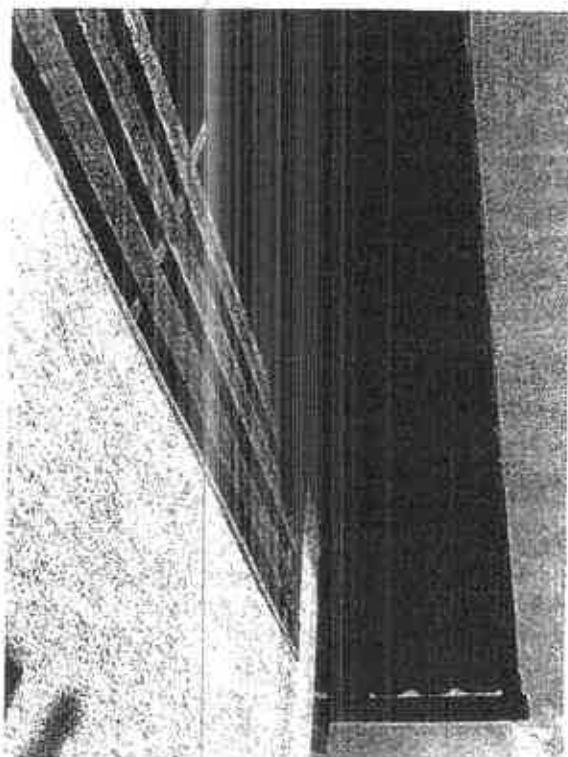
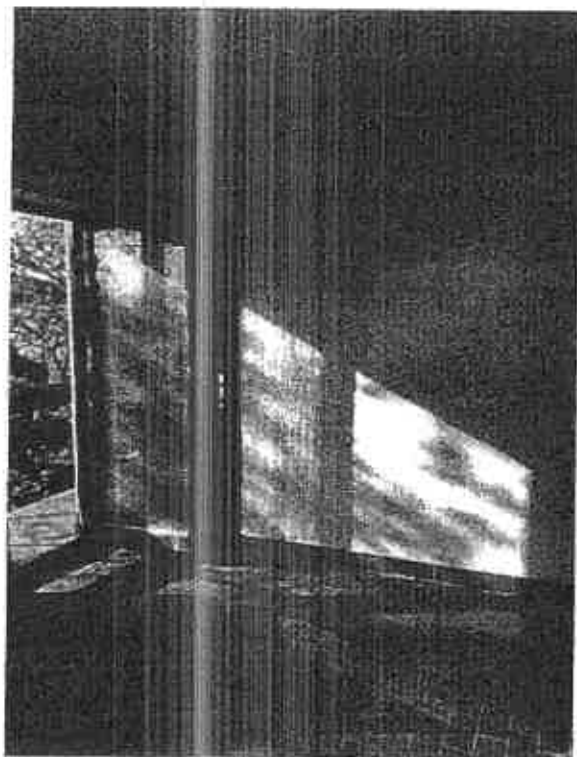
# FOTODOKUMENTACIJA

## Stambeno-poslovna zgrada

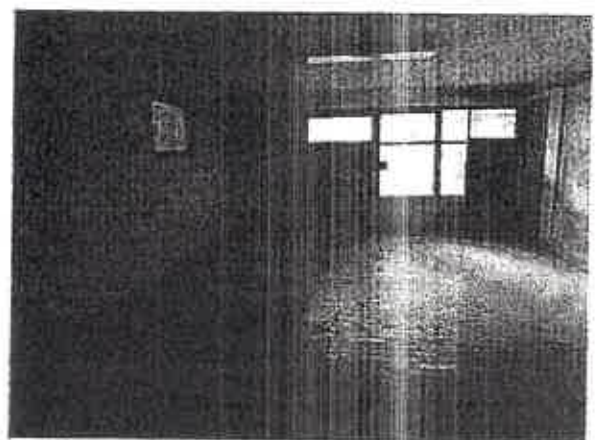
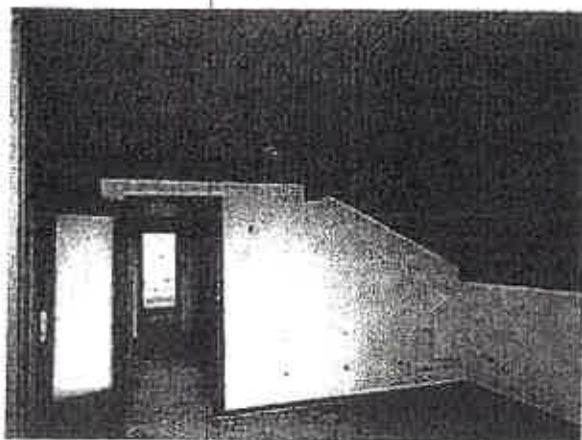
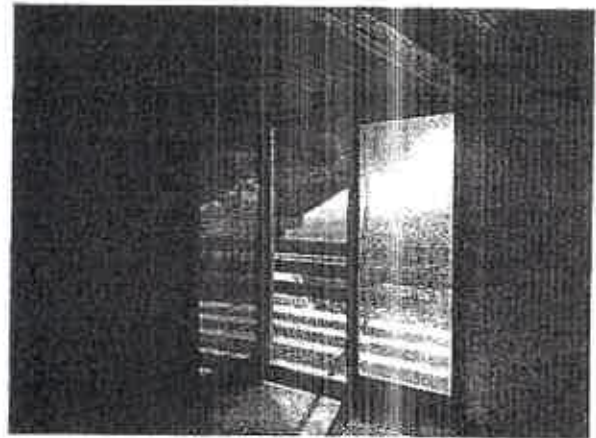
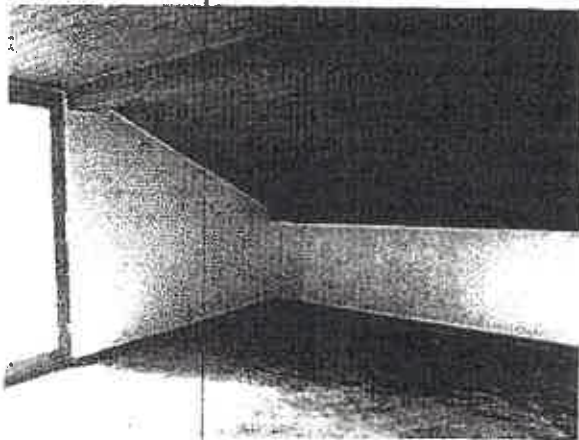
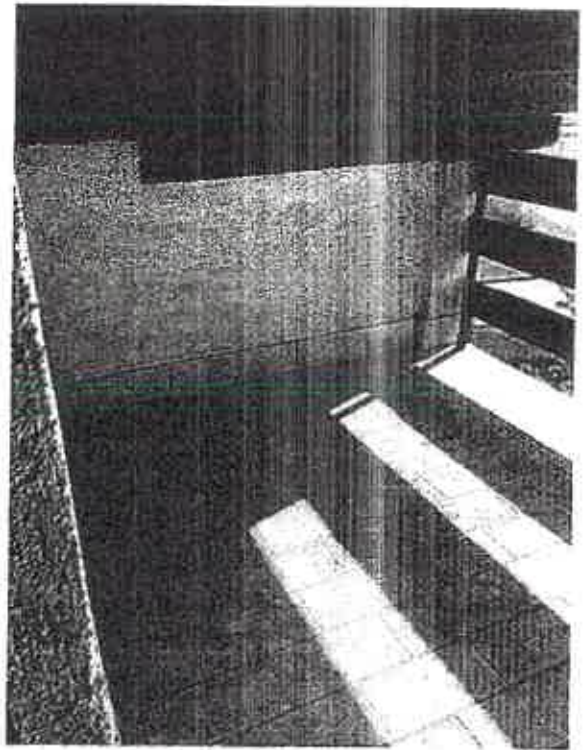




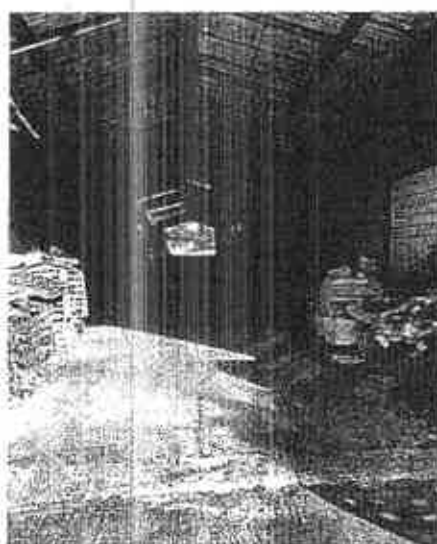
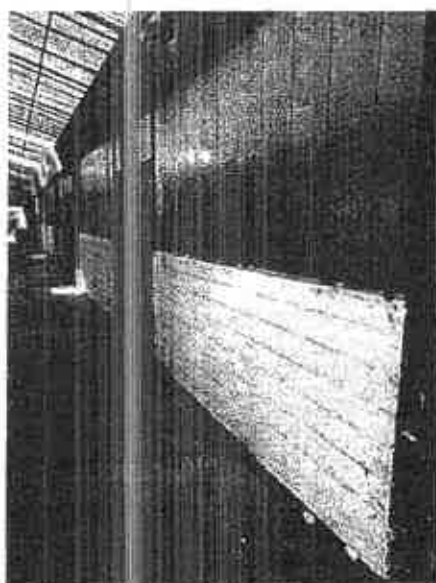
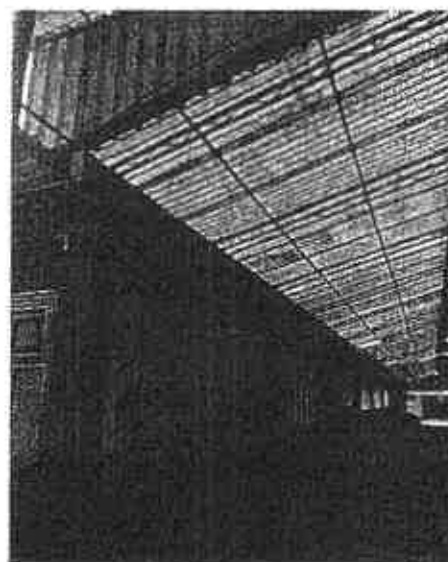




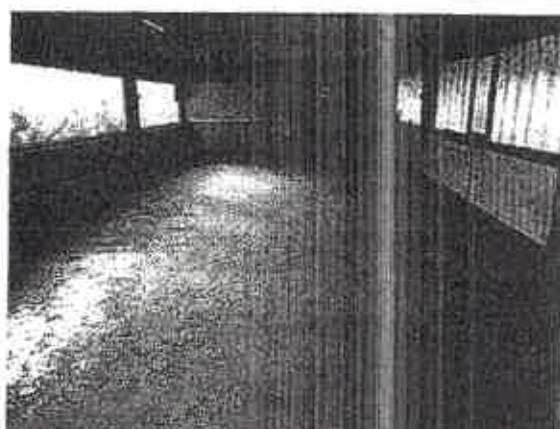
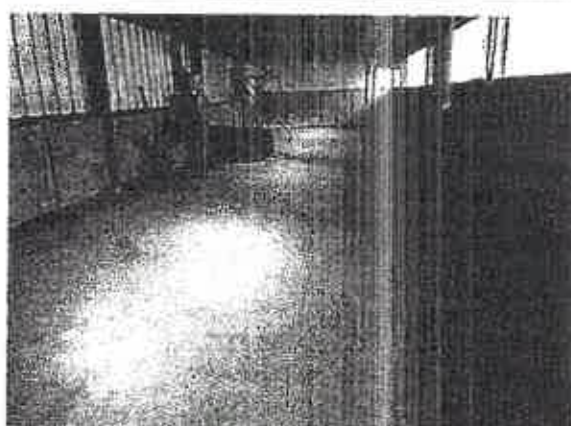
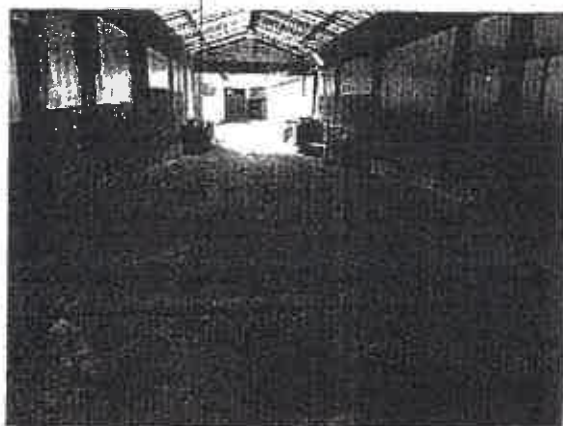
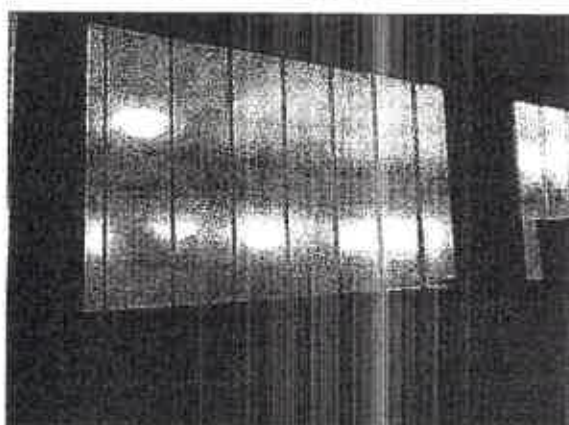
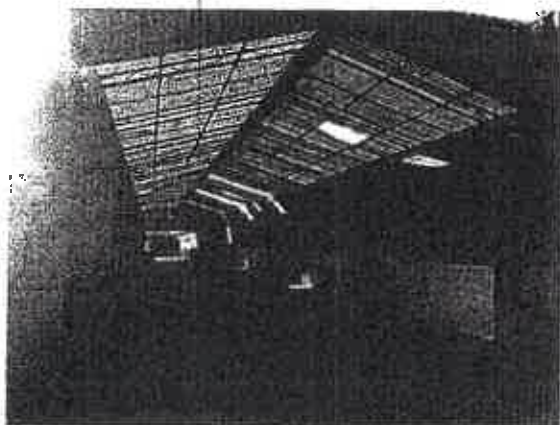
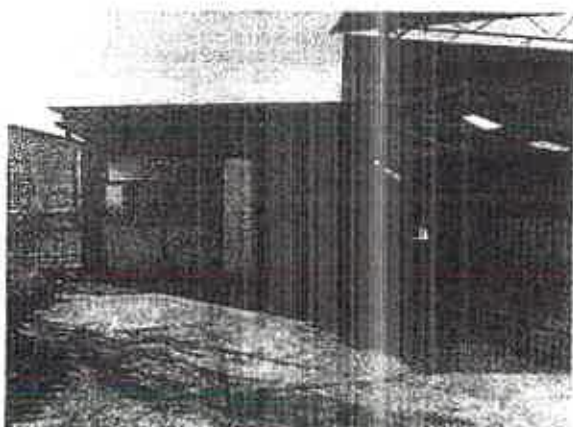
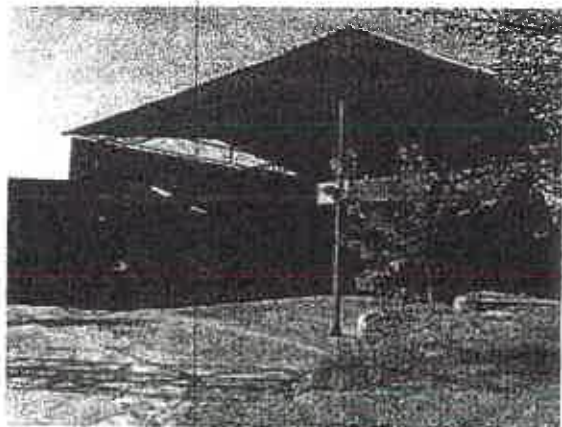


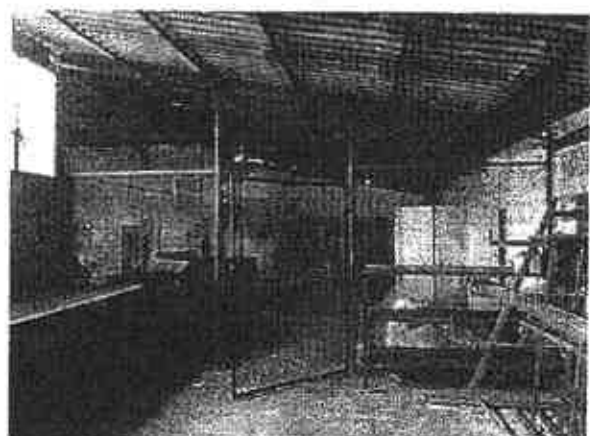
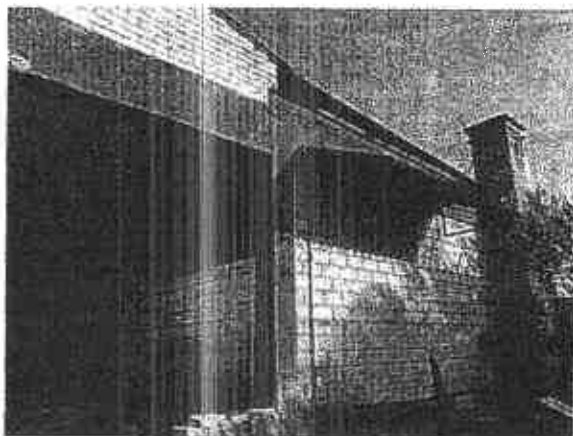
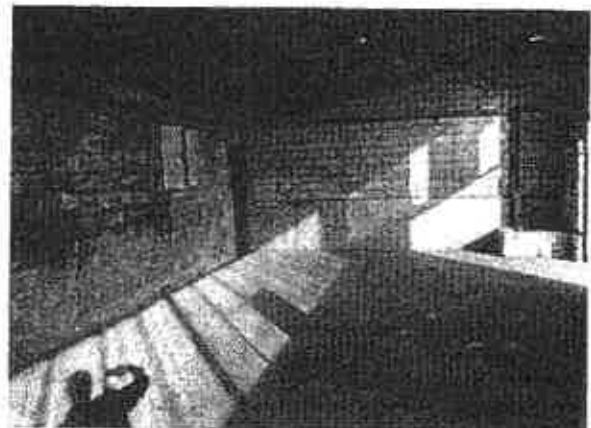
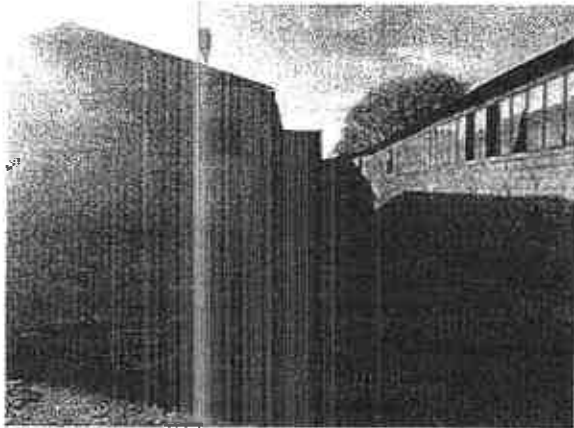
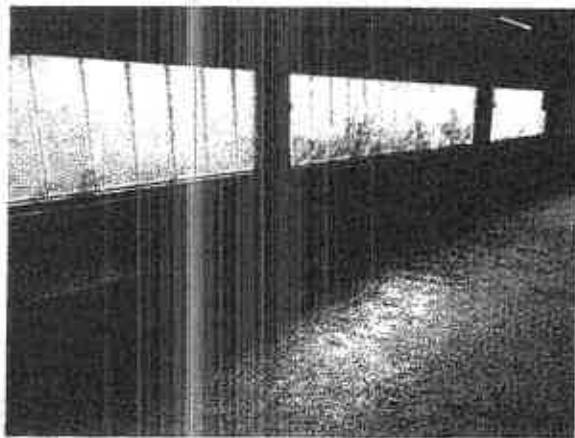


poslovni objekti-radionice

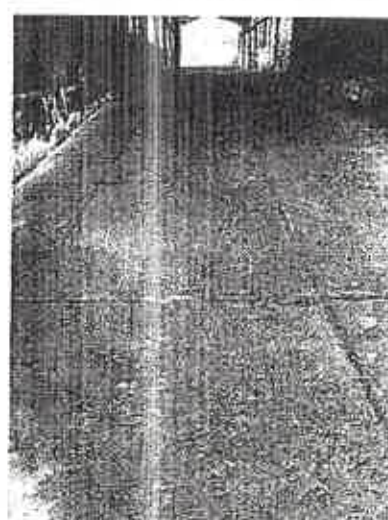
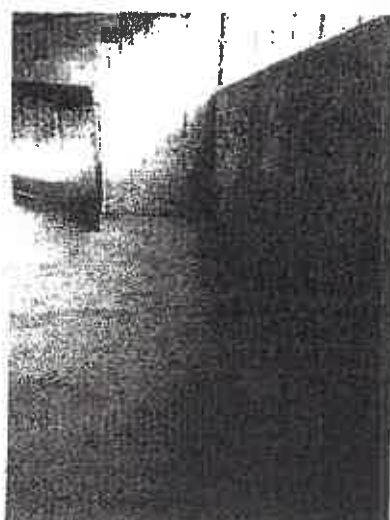
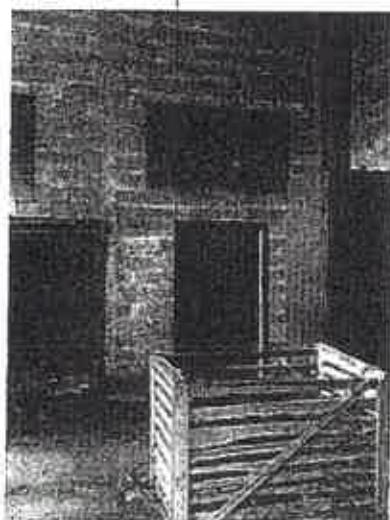
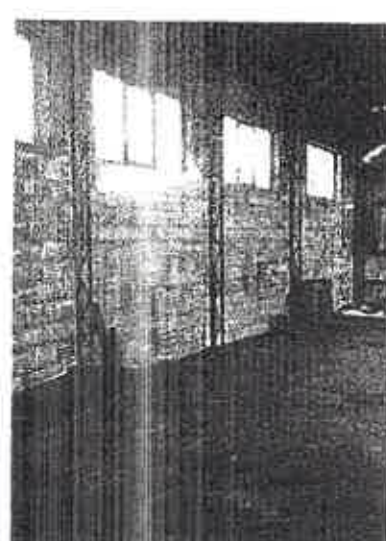
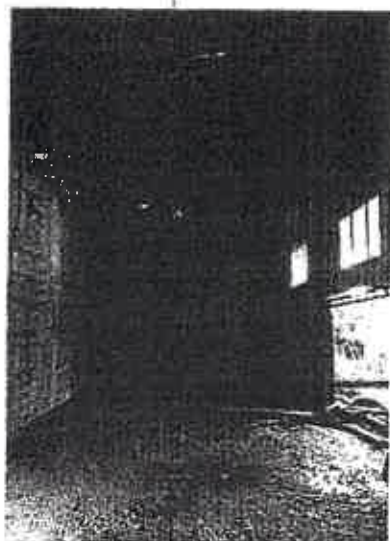
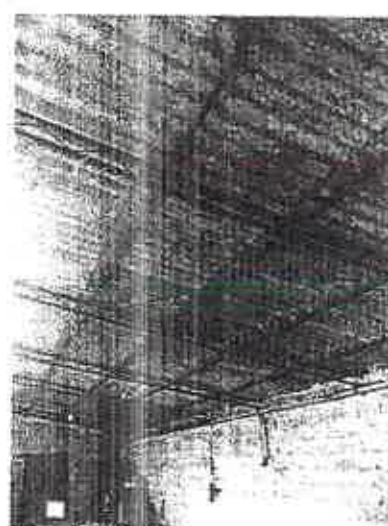














## 2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi predstavlja poslovni kompleks za koji je provedena legalizacija. U arhitektonskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada navodi se da se predmetni poslovni kompleks sastoji od :

- A) stambeno-poslovnog objekta katnosti podrum, prizemlje, 1 urađeno potkrovlje;
- B) Nadstrešnica;
- C) Poslovna zgrada-radionica;
- D) Poslovna zgrada -radionica + spremište , sagrađene na z.k.č. br. 2434 k.o. Dubravica , i u katastru oznake k.č. 578 k.o. Dubravica, adresa je Rozganska cesta 34, Rozga, Dubravica.

Sagrađene zgrade , koje su predmet procjene, sagrađene su tijekom 1980. godine.

Dokumentacija po kojoj je izgradnja rađena nosi datum ovjere Sekretarijata za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Općine Zaprešić od 26.11.1979.

U daljnjem opisu predmetnih nekretnina opisati će se pojedinačno svaka od gore navedenih nekretnina.

### A) *stambeno-poslovni objekt*

Podna ploča i međukatna konstrukcija izvedene su kao pune ab ploče. Stubište je armirano-betonsko, obloženo keramičkim pločicama. Sa podnih površina su djelomično u potkrovlju sklonute završne podne obloge radi dotrajalosti. Vanjska i unutrašnja stolarija je drvena. Prozori su ostakljeni izo staklom. Podna obloga prizemlja, suterena, stubišta i balkona su keramičke pločice. Zidovi sanitarnih prostorija su također većim dijelom svoje površine obloženi keramičkim pločicama. U sanitarnim prostorijama postoji sanitarna keramika (wc školjke, vodokotlovi i umivaonici sa pripadajućim armaturama koji su u funkciji). Strop potkrovlja ima za oblogu drvenu lamperiju. Krovna konstrukcija je drvena i dvostrešna pokriveno valovitim salorit pločama. Nosivi zidovi su zidani blok opekom a stupovi, horizontalni sarklaži i nadvoji su izvedeni kao ab konstrukcija.

Građevinska bruto površina GBP stambeno-poslovnog objekta iznosi :

a) suteran	105,03 m <sup>2</sup>
b) prizemlje	112,72 m <sup>2</sup>
c) potkrovlje	42,06 m <sup>2</sup>

što čini ukupnu površinu od 259,86 m<sup>2</sup>.

### B) *Nadstrešnica*

Nadstrešnica je izvedena kao montažna čelična konstrukcija sa rešetkastim nosačima i pokrovom od trapeznog lima.

Izvedena je u gabaritima 10,34m x 10,83 m i visine do krovnog vijenca od 5,00 m odnosno visine do sjemena 6,28 m.

Građevinska bruto površina GBP nadstrešnice iznosi : 111,98 m<sup>2</sup>

### C) *Poslovna zgrada-radionice*

Poslovna zgrada se sastoji od dvije zgrade veličine 6,00 x 54,00 m, između kojih se nalazi natkriveni komunikacijski trakt pa sve zajedno čini jednu cjelinu ukupnih dimenzija 18,05 x 54,00 m.

Sastoji se od podrumskog prostora površine 167,59 m<sup>2</sup> i od prizemlja površine 733,73 m<sup>2</sup>. Građevinska bruto površina GBP ovako izvedenog objekta iznosi : 901,31 m<sup>2</sup>

### D) *Poslovna zgrada -radionica + spremište*

Poslovna zgrada se sastoji od zgrade radionice sa skladišnim prostorijama maksimalnih dimenzija 25,00 x 50,20 m, izvedeno kao jedna etaža (prizemlje), visine do krovnog vijenca 2,55-5,50 m, odnosno visine do sjemena 6,60 m.

Građevinska bruto površina GBP ovako izvedenog objekta iznosi : 622,13 m<sup>2</sup>

## 2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

( stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja I/II dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

### A) stambeno-poslovni objekt

#### KONSTRUKCIJA

Katnost : suteren, prizemlje I potkrovlje,

Visina etaže: suteren 260 cm

prizemlje 300 cm

potkrovlje 195-173-100 cm

Temeljna ploča: puna, ab ploča

Međukatna konstrukcija: puna ab ploča

Zidovi: nosivi, konstruktivni zidovi - blok opeka

pregradni zidovi - blok opeka

#### ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija: izvedena

Zidovi i stropovi

Fasada-toplinska

Suteren : ožbukani i obojeni poludisperzivnim bojama, zidovi sanitarnih prostorija opločeni keramičkim pločicama

Prizemlje: ožbukani zidovi, obojeni poludisperzivnim bojama;

Potkrovlje: dovršeno i uređeno, zidovi ožbukani i obojeni poludisperzivnim bojama , strop obložen u drvenju lampernju

Podovi: Suteren : keramičke pločice

Prizemlje: keramičke pločice, parket

Potkrovlje: betonska ploča i glazura bez završne obloge

Balkon: keramičke pločice

Stolarija: ulazna vrata u suteren: drvena, jednokrila ,

ulazna vrata u prizemlje : drvena stolarija ,

unutrašnja stolarija : drvena vrata , jednokrila

prozori : drveni, estakleni izo staklom, ugrađene rolete,

stanja stolarije je prosječno

#### INSTALACIJE

Vodovodna: izvedena priključkom na vodovodnu mrežu

Kanalizacija: izvedena

Električna instalacija: izvedena priključkom na niskonaponsku mrežu;

Antenska instalacija nije izvedena ;

Video nadzor nije izveden ,

Protuprovala i alarm nije izvedeno

Gromobran: izveden

Telefon: izveden

Grijanje: izvedeno razvod cijevi za centralno grijanje i radijatorima

Klimatizacija: nije izvedena

Ventilacija: samo prirodno provjetravanje

Hidraintska mreža: nije izvedena

Plin: nije izveden

Protupožarna dojava: nije izvedena

#### OPĆE STANJE

Praktičnost prostora: primjerena namjeni

Održavanje: loše, neodržavano više godina

Vlažnost: mjestimično zamijećena..

## **B) Nadstrešnica**

### **KONSTRUKCIJA**

Katnost : prizemlje

Visina etaže: krovni vijenac 500 cm i sjeme 628 cm

podna ploča: puna, ab ploča

### **OPĆE STANJE**

Praktičnost prostora: primjerena namjeni

Održavanje: slabo

## **C) Poslovna zgrada-radionica**

### **KONSTRUKCIJA**

Katnost : podrum, prizemlje

Visina etaže: podrum 205 cm

prizemlje 265 i 340 cm

Temeljna ploča: puna, ab ploča

Međukatna konstrukcija: puna ab ploča

Zidovi : nosivi, konstruktivni zidovi - betonski blok

pregradni zidovi - blok opeka

### **ZANATSKI RADOVI**

Hidroizolacija: izvedena

Zidovi i stropovi: Podrum : neožbukani,

Prizemlje: ožbukani zidovi, obojeni poludispersivnim bojama;

Podovi: Podrum : betonska podloga

Prizemlje: keramičke pločice

Stolarija: ulazna vrata u podrum: metalna, jednokrlna,

ulazna vrata u prizemlje: metalna,

unutrašnja stolarija: drvena vrata, jednokrlna

prozori: drveni, ostakljeni iz staklom i ostakljenje kopilite staklom,

stanje stolarije je prosječno

### **INSTALACIJE**

Vodovodna: izvedena priključkom na vodovodnu mrežu

Kanalizacija: izvedena

Električna instalacija: izvedena priključkom na niskonaponsku mrežu;

Antenska instalacija nije izvedena;

Video nadzor nije izveden,

Protuprovala i alarm nije izvedeno

Gromobran: izveden

Telefon: nije izveden

Grijanje: izvedeno razvod cijevi za centralno grijanje i radijatorima

Klimatizacija: nije izvedena

Ventilacija: samo prirodno provjetravanje

Hidraintska mreža: nije izvedena

Plini: nije izveden

Protupožarna dojava: nije izvedena

### **OPĆE STANJE**

Praktičnost prostora: primjerena namjeni

Održavanje: loše, ne održavano više godina

Vlažnost: nije zamlječena.

## **D) Poslovna zgrada -radionica + spremište**

### **KONSTRUKCIJA**

Katnost : prizemlje,

Visina etaže: prizemlje visine do krovnog vijenca 2,55-3,50 m,

odnosno visine do sjemena 6,60 m.

Temeljna ploča: puna, ab ploča

Zidovi: nosivi, konstruktivni zidovi - betonski blok

## ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija: izvedena

Zidovi i stropovi: Prizemlje: ožbukani zidovi, obojani poludispersivnim bojama;

Podovi: Prizemlje: keramičke pločice

Stolarija : ulazna vrata u prizemlje: metalna,

unutrašnja stolarija: drvena vrata, jednokrilna

prozori: drveni, ostakljeni izo staklom i ostakljenje koplit staklom,

stanje stolarije je prosječno

## INSTALACIJE:

Vodovodna: izvedena priključkom na vodovodnu mrežu

Kanalizacija: izvedena

Električna instalacija: izvedena priključkom na niskonaponsku mrežu;

Antenska instalacija nije izvedena ;

Video nadzor nije izveden ,

Protupožarna i alarm nije izvedeno

Gromobran: izveden

Telefon: nije izveden

Grijanje: izvedeno razvod cijevi za centralno grijanje i radijatorima

Klimatizacija: nije izvedena

Ventilacija: samo prirodno provjetravanje

Hidrantska mreža: nije izvedena

Protupožarna dojava: nije izvedena

## OPĆE STANJE

Praktičnost prostora: primjerena namjeni

Održavanje: neodržavano više godina

Vlažnost: nije zamijećena

**ZAKLJUČAK:** Kakvoća predmetne nekretnine identična je kakvoći tipičnoj za objekte građene 80.tih godina prošlog stoljeća.

## 2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

### PRIKAZ POVRŠINA

A/stambeno-poslovna zgrada

\* prizemlje ukupne korisne površine 85,85 m<sup>2</sup>, a kojeg čine: kuhinja površine 11,45 m<sup>2</sup>, soba dnevni boravak površine 39,60 m<sup>2</sup>, ulaz površine 7,45 m<sup>2</sup>, poslovni prostor površine 20,15 m<sup>2</sup>, wc površine 1,00 m<sup>2</sup>, spremište površine 1,00 i stubište površine 5,20 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>,

\* potkrovlje ukupne korisne površine 74,50 m<sup>2</sup>, a kojeg čine : loggia površine 11,10 m<sup>2</sup>, loggia površine 1,90 m<sup>2</sup>, spavaća soba 01 površine od 25,00 m<sup>2</sup>, spavaća soba 02 površine 22,20 m<sup>2</sup>, kupaoonica površine 7,65 m<sup>2</sup>, garderoba površine 2,60 m<sup>2</sup>, predprostor 7,30 m<sup>2</sup>,

\*suteran korisne površine 85,40 m<sup>2</sup>, kojeg čini glavna prostorija površine 50,80 m<sup>2</sup>; sanitarni čvor površine 3,20 m<sup>2</sup>, kuhinja 4,00 m<sup>2</sup> i hobby soba sa bazenom površine 27,40 m<sup>2</sup>.

Ukupna korisna površina (suteran+prizemlje+potkrovlje) = 245,25 m<sup>2</sup>

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA NKP m <sup>2</sup>					
	P m <sup>2</sup>	Koef.	Površina m <sup>2</sup>	BV	Volumen
Suteran- gl.prostorija	50,80	1,00	50,80		
Sanit.čvor	3,20	1,00	3,20		
Kuhinja	4,00	1,00	4,00		
Hobby soba	27,40	1,00	27,40		

Prizemlje-dnevni boravak	39,60	1,00	39,60		
Kuhinja	11,45	1,00	11,45		
Ulaz	7,45	1,00	7,45		
Posl.prostor	20,15	1,00	20,15		
WC	1,00	1,00	1,00		
Stubište	5,20	1,00	5,20		
Spremište	1,00	0,50	0,50		
Potkrovlje-loggia	11,10	0,75	8,325		
Loggia	1,90	0,75	1,425		
Spavaća soba 01	25,00	1,00	25,00		
Spavaća soba 02	22,20	1,00	22,20		
Kupaonica	7,65	1,00	7,65		
Garderoba	2,60	1,00	2,60		
Predprostor	7,30	1,00	7,30		
ukupno			245,25		

#### B/nadstrešnica

Izvedena veličine 10,34m x 10,83 m i visine do krovnog vijenca h=5,00 m, i visine stjemena h=6,28 m.  
Korisna površina nadstrešnice iznosi : 111,98 m<sup>2</sup> x 0,50 = 55,99 m<sup>2</sup>

#### C/poslovne zgrade-radionice

\*podrum : prostorija 01 površine 45,45 m<sup>2</sup>, prostorija 02 površine 26,40 m<sup>2</sup>, prostorija 03 površine 45,45 m<sup>2</sup>, prostorija 04 površine 26,40 m<sup>2</sup>.

\*prizemlje : radionica 1=74,50 m<sup>2</sup>, radionica 2=165,25 m<sup>2</sup>, garderoba =26,40 m<sup>2</sup>, arhiva=3,60 m<sup>2</sup>, ulaz= 5,30 m<sup>2</sup>, kontrola=15,65 m<sup>2</sup>, garaža= 30,25 m<sup>2</sup>, radionica 3= 133,35 m<sup>2</sup>, radionica 4= 56,90 m<sup>2</sup>, radionica 5 =74,50 m<sup>2</sup>

\*nadstrešnica =321,30 m<sup>2</sup>

POSLOVNE ZGRADE-RADIONICE NKP m <sup>2</sup>					
	P m <sup>2</sup>	Koef.	Površina m <sup>2</sup>	BV	Volumen
Podrum-prostorija 01	45,45	0,50	22,72		
Prostorija 02	26,40	0,50	13,20		
Prostorija 03	45,45	0,50	22,72		
Prostorija 04	26,40	0,50	13,20		
Prizemlje-Radionica 1	74,50	0,50	37,25		
Radionica 2	165,25	0,50	82,62		
Garderoba	26,40	0,50	13,20		
Arhiva	3,60	0,50	1,80		
Ulaz	5,30	0,50	2,65		
Kontrola	15,65	0,50	7,82		
Garaža	30,25	0,50	15,12		
Radionica 3	133,35	0,50	66,67		
Radionica 4	56,90	0,50	28,45		
Radionica 5	74,50	0,50	37,25		
Nadstrešnica	321,30	0,50	160,65		
ukupno			508,35		

## D/poslovne zgrade-radionica+skladište

\*skladište 01 109,85 m2, skladište 02 154,80 m2, skladište 03 104,75 m2, skladište 04 218,00 m2

POSLOVNA ZGRADA-RADIONICE+SKLADIŠTE NKP m2					
	P.m2	Koef.	Površina m2	BV	Volumen
Skladište 01	109,85	0,50	54,92		
Skladište 02	154,80	0,50	77,40		
Skladište 03	104,75	0,50	52,37		
Skladište 04	218,00	0,50	109,00		
ukupno			293,69		

## 2.12. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnosti u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnosti, a posebno utrivnost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

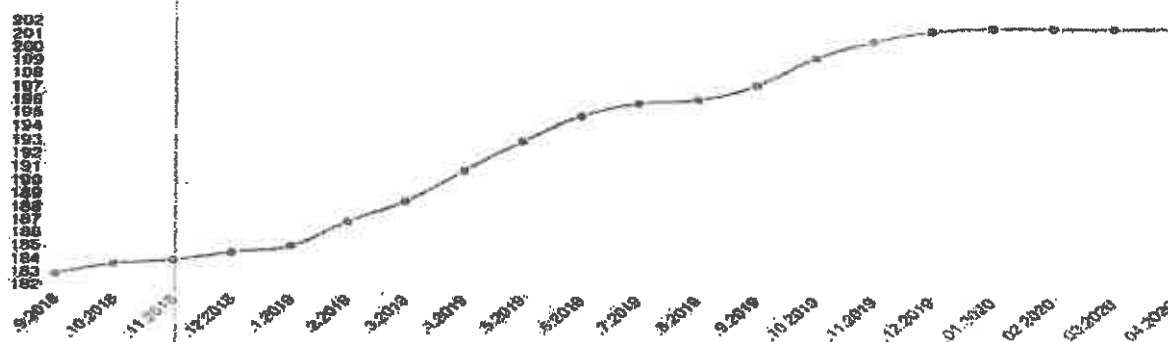
Uslijed nekretnostne i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog nezvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnosti domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretnostima i padom cijena.

Strani kupci nekretnosti u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnosti u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnosti. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretnostima.

Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnosti u ožujku, a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa, pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se nezvjesnost na tržištu. Prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene, a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena.

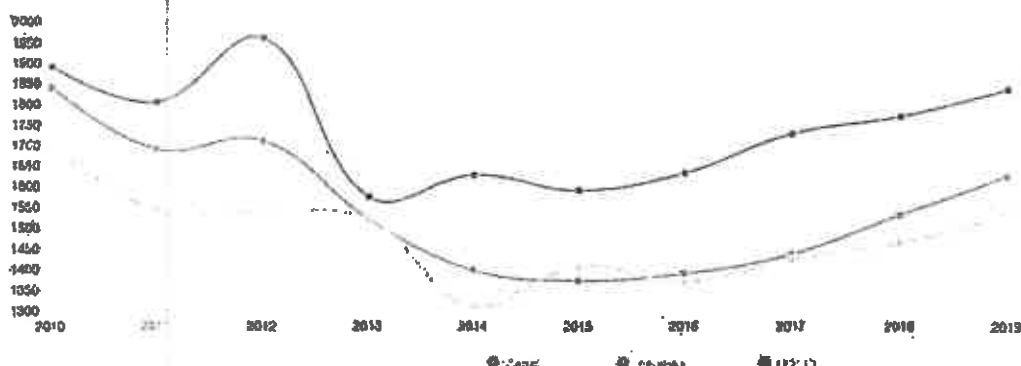
## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se ažurira jednom mjesечно.



## Prosječno postignuta cijene

Graf prikazuje odnos između realnih i nominalnih cijena sačinjenih na dan Zagreb, 1. siječnja 2010. godine i na temelju podataka iz Baze podataka.



### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Osnovica za vrednovanje nekretnosti je tržišna vrijednost nekretnosti koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnosti.

Tržišna vrijednost nekretnosti je procijenjeni iznos za koji bi nekretnost 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.

Procjena vrijednosti nekretnosti izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti na dan vrednovanja i stanja nekretnosti na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnosti na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnosti redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnosti i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnosti,
3. statistička obrada i izračun.

#### 3.1. Metode procjene vrijednosti nekretnosti

Za izradu procjene vrijednosti nekretnosti koriste se sljedeće propisane metode: POREDBENA METODA, PRIHODOVNA METODA, TROŠKOVNA METODA.

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

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

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti nezgrađenih 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnosti.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnosti koje sa procjenjivanom nekretnosti pokazuju dovoljno podudarna obilježja.



**INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI)** jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz bazičnog razdoblja s indeksnim brojem 100.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanja.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojjećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

**PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukapćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$KK = (q^n - 1) / q^n (q - 1) \quad q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine  
PG = čisti prihod građevine  
VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator  
 $p$  = kamatna stopa nekretnine  
 $n$  = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### 3.2. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je poredbena metoda za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta. Za izradu tržišne vrijednosti stambeno poslovne zgrade, poslovnih zgrada-radionica i zgrada radionica i skladišta te nadstrešnica korištena je troškovna metoda za izračun tržišne vrijednosti građevina. Procjena vrijednosti nekretnine metodom poredbenih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnijih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

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

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni, što i jest ovdje slučaj, odnosno postoje podaci o kupoprodajama poslovnih zgrada ali nema dovoljno ostalih podataka za kvalitetnu usporedbu.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze Indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

		Bazni indeks, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
Godina	Troinjesjeće	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,28
	3.tr.	101,31	96,87	102,30	101,96	101,89	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,87	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,86	92,88	102,51	100,72	102,25	96,53
	2.tr.	104,55	96,71	108,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	108,66	106,46	105,46	100,20
	4.tr.	108,46	98,73	110,46	110,46	108,67	100,51
2018.	1.tr.	109,44	98,05	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,28	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,76	114,88	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

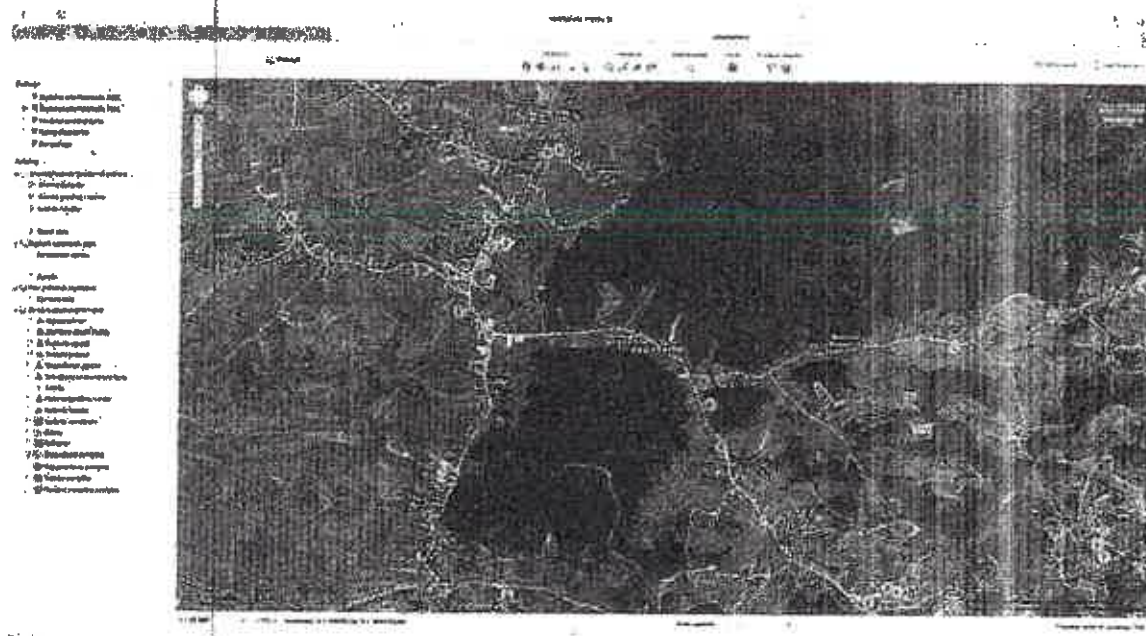
Izvor: Državni zavod za statistiku

Bazni indeks za ostalo (ostale lokacije u RH) za II. tromjesjeće 2016. iznosi 100,52; za IV. tromjesjeće 2017. iznosi 102,26; za III. tromjesjeće 2018. iznosi 100,51; za IV. tromjesjeće 2018. i I. tromjesjeće 2019. iznosi 102,00

### 3.3. Procjena vrijednosti nekretnine

#### a) građevinsko zemljište

Podaci o realiziranim kupoprodajnim transakcijama sa lokacije najbliže procjenjivanoj nekretnini su preuzeti sa portala eNekretnine.hr i položajno prikazani na niže prikazanoj grafičkoj podlozi.



Budući je predmetna nekretnina po svojim obilježjima u većini u podudarnosti sa nekretninama iz spomenutih kupoprodajnih transakcija, usvojiti će se iste usporedne nekretnine.

**3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju, datumu transakcije - izabrano je 4 usporedne nekretnine, čije su transakcije sklopljene između 03.05.2016. i 10.10.2018. koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)**

Datum prodaje / ponude	03.05.2016.	02.08.2018.	29.11.2017.	10.10.2018.
Lokacija (detajniji podaci nalaze se u arhivi procjenitelja a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	ID ZKC 560751 IDPN 3369347	ID ZKC 966674 IDPN 3876271	ID ZKC 811302 IDPN 3704918	ID ZKC 992800 IDPN 3910675
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	20.000,00	18.000,00	22.500,00	10.000,00
Površina (m2)	662	584,00	3179,50	818
Cijena (kn/m2)	30,21	30,82	7,08	12,22

Međuvremensko izjednačenje – revalorizacija cijena, čl. 7 Pravilnika				
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,52	100,51	102,26	102,00
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	102,00			
Koeficijent korekcije (B/A)	1,0147	1,0148	0,997	1
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja kn/m <sup>2</sup> (koeficijent korekcije x cijene (kn/m <sup>2</sup> ))	30,65	31,28	7,05	12,22
Srednja vrijednost	24,72			
Dozvoljeno odstupanje od srednje vrijednosti = ±30 %	24,72 x 0,3 = 7,41 ; iz toga slijedi da su prihvatljivi svi rezultati u intervalu od 24,72-7,41 = 17,31 do 24,72+7,41 = 32,13			
Kontrola (manje od ± 30%)	prihvatljivo	prihvatljivo	Nije prihvatljivo	Nije prihvatljivo
Interkvalitativno izjednačenje				
Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj prava služnosti kabla i prolaza	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj buke	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Utjecaj odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Topografija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Namjena	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Referentna nekretnina je uvijek procjenjivana nekretnina, ako su njeni obilježja bolja tada je razlika u "+", a ako su lošija tada je "-". Koeficijenti se izražavaju u točnosti od 5%. (dodaci ver. V-4-2017. PBZ Nekretnine)				
Ukupna korekcija = zbroj postotaka u "+" i "-"	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (manje od ± 40%) je prihvatljivo prema čl. 19 Pravilnika	prihvatljivo	prihvatljivo	Nije prihvatljivo	Nije prihvatljivo
Ukupna korigirana cijena (kn/m <sup>2</sup> )	30,65	31,28		
Srednja vrijednost kn/m <sup>2</sup> (aritmetička)	30,97			
Dozvoljeno odstupanje pojedinačnih vrijednosti od srednje vrijednosti = ±30 %	30,97 x 0,3 = 9,29 ; iz toga slijedi da su prihvatljivi svi rezultati u intervalu od 30,97-9,29 = 21,68 kn/m <sup>2</sup> do 30,97+9,29 = 40,26 kn/m <sup>2</sup>			
Kontrola odstupanja pojedinačnih vrijednosti od srednje vrijednosti	prihvatljivo	prihvatljivo	Nije prihvatljivo	Nije prihvatljivo
Srednja vrijednost kn/m <sup>2</sup> (aritmetička)	30,97			
Apsolutno odstupanje od srednje vrijednosti	0,32	0,31		
Kvadrat odstupanja	0,10	0,096		

Standardno odstupanje (sigma) $S_s = \sqrt{\frac{\sum \text{kvadrata odstupanja}}{(n \text{ odstupanja} - 1)}}$	$S_s = \sqrt{\frac{(0,1+0,096)}{(2-1)}}$	$m_s = \sqrt{\frac{(0,196)}{1}}$	$m_s = \pm 0,44$
$0,44 \times 2 = 0,88$ ; iz toga slijedi da su prihvatljivi rezultati u intervalu. Dozvoljeno odstupanje (pravilo 2 sigma) = $\pm 2S_s$ od $30,97 - 0,88 = 30,09 \text{ kn/m}^2$ do $30,97 + 0,88 = 31,85 \text{ kn/m}^2$			
<b>Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata</b>			
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	Nije prihvatljivo Nije prihvatljivo

Prema gore provedenoj kontroli utvrđeno je da nema neuobičajenih okolnosti i odstupanja podataka jer su pojedinačne utvrđene cijene poredbenih nekretnina prihvatljive prema pravilu 2 sigma i pravilu da ne smiju odstupati za više od  $\pm 30\%$  od prosječne (srednje) utvrđene cijene.

**Odabrano : 30,97 kn/m<sup>2</sup>**

Zemljište (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe (prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (kn)	Kategorija zemljišta
3507	30,97	1	1	108.611,79	I
<b>UKUPNO ZA ZEMLJIŠTE:</b>				<b>108.611,79</b>	

### 3.3.2 Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi:

Poslovne zgrade obujam prema arh.snimci izv.stanja za legalizaciju :

K1 Stamb.posl.zgrada = 810,35 m<sup>3</sup>;

K2 posl. zgrade radionice, skladišta, nadstrešnice= 5.634,06 m<sup>3</sup>

$$\begin{aligned}
 K1 &= 810,35 \text{ m}^3 \times 28,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 24.880,55 \text{ kn} \\
 K2 &= 5.634,06 \text{ m}^3 \times 14,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 75.532,52 \text{ kn}
 \end{aligned}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :

$$K3 = 810,35 \text{ m}^3 \times 15,75 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 13.995,31 \text{ kn}$$

$$K4 = 5.634,06 \text{ m}^3 \times 2,80 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 15.106,50 \text{ kn}$$

$$K5 \text{ Cijena priključaka : Vodovod i kanalizacija} = 20.000,00 \text{ kn}$$

$$K6 \text{ Cijena priključka električne struje : } 80 \text{ kW} \times 1350 \text{ kn/kW} = 108.000,00 \text{ kn}$$

$$\text{Ukupna vrijednost (K)} = K1 + K2 + K3 + K4 + K5 + K6 =$$

$$24.880,55 + 75.532,52 + 13.995,31 + 15.106,50 + 20.000,00 + 108.000,00 = 257.514,88 \text{ kn}$$

#### b) građevine

Procjena vrijednosti će se izvršiti pomoću troškovne metode budući ostale dvije ne daju ispravan rezultat zbog neprikladnosti metode i zbog nedostatka potrebnih podataka.

Za procjenu vrijednosti izgrađenih građevina izraditi će se troškovnik potrebnih radova sa izračunatim količinama i jediničnim cijenama za te radove koje su javno objavljene u biltenu Standardna kalkulacija radova u Visokogradnji u izdanju IGH.

Tako dobivena vrijednost će biti vrijednost građevina kada bi se te građevine izgradile na današnji dan. Toj dobivenoj vrijednosti je potrebno smanjiti vrijednost zbog starosti, stvarnog stanja zgrade i lokacije zgrade pomoću korištenja faktora FK matrice.



Provedenom analizom ustanovljeno je kako je stvarna starost zgrade od 39 godina teoretski zamijenjena sa 26 godina starom zgradom temeljem procijenjene kvalitetne gospodarske uporabivosti zgrade. Sukladno provedenom će stvarna starost zgrade od 39 godina što u odnosu na vijek trajanja zgrade daje relativnu starost od 65% biti zamijenjena za zamjensku starost zgrade od 26 godina što pak daje vrijednosno umanjenje zgrade za 43%.

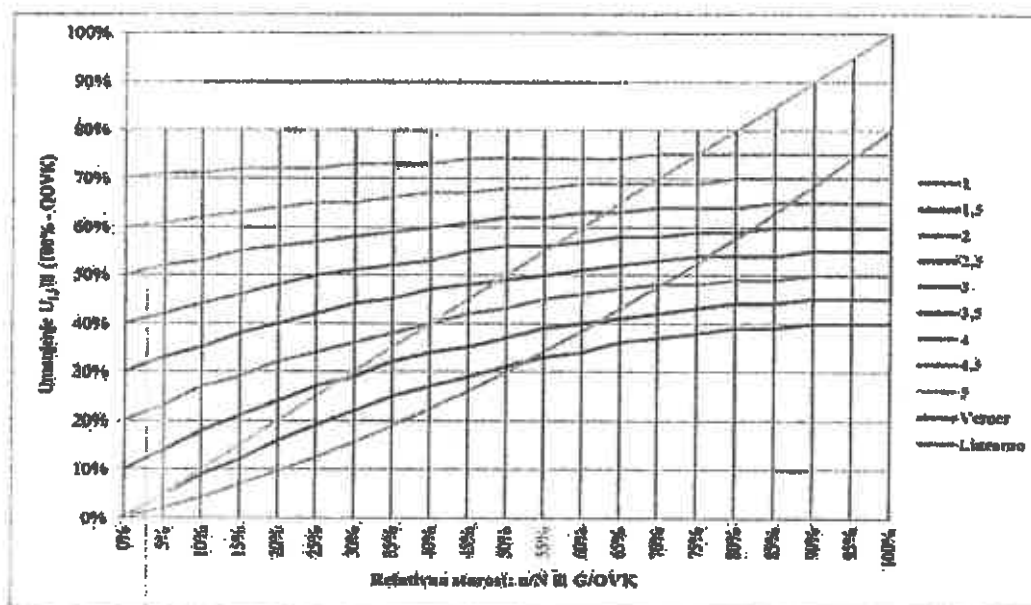
Prema izrađenom troškovniku, koji se nalazi u prilogu ove procjene, dobivena je sadašnja vrijednost izgrađenih građevina u iznosu od: 4.053.546,97 kn.

FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* -velika potražnja za vrstom zgrade -skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -vrlo dobra prostorna organizacija -visoka fleksibilnost	nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* -redovita potražnja za vrstom zgrade -mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura -dobro 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 -smanjena uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* -mala potražnja za vrstom zgrade -bogaća ponuda	dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostorna organizacija -mala fleksibilnost	jaša oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* -jedva 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 (nekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

zeleno = odabrano



Godina procjene:		2020	
Godina građenja:		1980	
Godine rekonstrukcije:		-	
Starost procjenjivane zgrade (G):		40	
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):		60 god	
Relativna starost (G/OVK')=		67%	
Odabrani faktor korištenja FK prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	A	Lokacija/tržište	3,0
	B	zgrada općenito	2,0
	C	stanje zgrade	1,0
		odabrano	3,0
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK % od OVK i odabrani FK (Prilog 10. Pravilnika OOVK):		Koeficijent	57%
OOVK = OVK x Koeficijent		60 x 0,57 = 34 godine	34 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):		60-34 = 26 godina	26 god
Provedenom analizom ustanovljeno je kako je stvarna starost zgrade od 40 godina teoretski zamijenjena sa 26 godina starom zgradom temeljem procijenjene kvalitetne gospodarske uporabivosti zgrade.			
Vrijednosno umanjeње zgrade zbog starenja : U= Zamjenska starost zgrade/OVK		U=26/60=0,43 (43%)	43%

### 3.3.3 Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK

Izgrađene zgrade: stambeno-poslovna, radionice, skladišta, nadstrešnice

NGP =	1.103,28 m2 (prema obračunu sa koeficijentima)				
Jedinična cijena izgradnje : ukupni iznos /NGP					
4.053.546,97/1.103,28= 3.674,08 kn					
tečaj eura :7,55					
3.674,08/7,55= 486,63 €/m2				(Jc) =486,63 €/m2 NGP	
Umanjenje Jc zbog starenja zgrade (U):					
Jc =	486,63	x	0,43	=	209,25 €/m2 NGP
Građevinska vrijednost (GV) =1.103,28 m2		x	209,25	=	230.861,34 €
Građevinska vrijednost u kunama		230.861,34 x7,55		1.743.003,12 kn	

Primijenjeni tečaj HNB za 1 euro na dan 30.04.2020. = 7,55 kn



**3.3.4 Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema**  
okvirno

$$Vu = 25.800,00 \text{ kn}$$

**3.3.5 Uzgredni troškovi**  
(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$Ut = Nv \times 4,0\% = 4.053.546,97 \times 0,04 = 162.141,84 \text{ kn}$$

**3.3.6 REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Zemljište, doprinosi i priključci:		
1.	Zemljište:	108.611,79 kn
2.	Doprinosi i priključci	257.514,88 kn
	<b>UKUPNO:</b>	<b>366.126,67 kn</b>
Zgrade i ostalo:		
3.	zgrade	1.743.003,12 kn
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	25.800,00 kn
5.	Uzgredni troškovi	162.141,84 kn
	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.930.944,96 kn</b>
	<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>2.297.071,63 kn</b>
Ostale okolnosti:		
6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika): Procjenjujem umanjeње od 32,85 eura /m <sup>2</sup> = 32,85 eura/m <sup>2</sup> × 7,55 × 1.103,28 m <sup>2</sup> = 273.632,75 kn	273.632,75 kn
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	
	<b>Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:</b>	<b>2.023.438,88 kn</b>
Koefficient prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:		1,00
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>		<b>2.023.438,88 kn</b>

### 3.3.7 Rekapitulacija dobivenih vrijednosti

Nekretnina	Zemljište i zgrade	k.č.br.578	2.023.438,88 kn
		Ukupno :	2.023.438,88 kn
	Zaokruženo –prema čl. 68. Pravilnika		<b>2.023.400,00kn</b>
			Odnosno
			<b>268.000,00C</b>

Primjenjeni tečaj HNB na dan 30.04.2020. 1C = 7,55 kn

### 4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnina: nekretnine1- upisane u zk.ul.2434 , k.č.br. 578, k.o. Dubravica koja se u naravi sastoji od zemljišta i poslovnih zgrada i skladišta, na lokaciji Rozga, Rozganska cesta kbr.34 je **2.023.400,00 kn** odnosno **268.000 eur** po sr.tečaju HNB na dan 30.04.2020.g.

Tržišna vrijednost je zaokružena prema čl.68 Pravilnika .

Tržišna vrijednost je iskazana u bruto vrijednosti, ali bez uključenih poreza u prometu nekretnina

Iskorištenost površine	prosječna
Alternativna namjena	iznajmljivanje
Mogućnost iznajmljivanja	prosječna
Utrživost:	prosječna
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	-



IZRADIO  
**IVAN ŠTURMAN**, inž. grad.  
 Stalni sudski procjenitelj za procjenu nekretnina  
 Stalni sudski veštak za građevinske instalacije

## 5. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 28.07.2020. 23:26

Katastarska općina: 335681, DUBRAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1361 I/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2434

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Pobjedovnlca PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Opisak zemljišta	Površina			Primjedba
			Jatro	Elv	m2	
1.	578	ROZGANSKA ČESTA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR: 34 NADSTREŠNICA POSLOVNA ZGRADA POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE UKUPNO:			3359 105 112 977 625 1540 3259	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.08.2019.g. pod brojem Z-17853/2019	
2.1	ZABILJEŽBA, sukladno čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 153/13, 20/17) da je za zgradu mješovite uporabe br. 24, nadstrešnicu i dvije poslovne zgrade sagrađene na kčtr. 578 u A1 (jedan) priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom snopu Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, ispostava Zaprešić, kčtr. UP/I-361-06/18-02/479, Ubroj: 238/1-18-10/1-19-10 od 07.05.2019. godine.	

#### B Vlasovnlca

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1. GRMOVŠEK DAMIR, OIB: 31899801205, ULICA ANTONA MIHANOVICA 19, 49000 KRAPINA	

#### C Terstovnlca

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.07.2020.

02.06.2019. 16:02

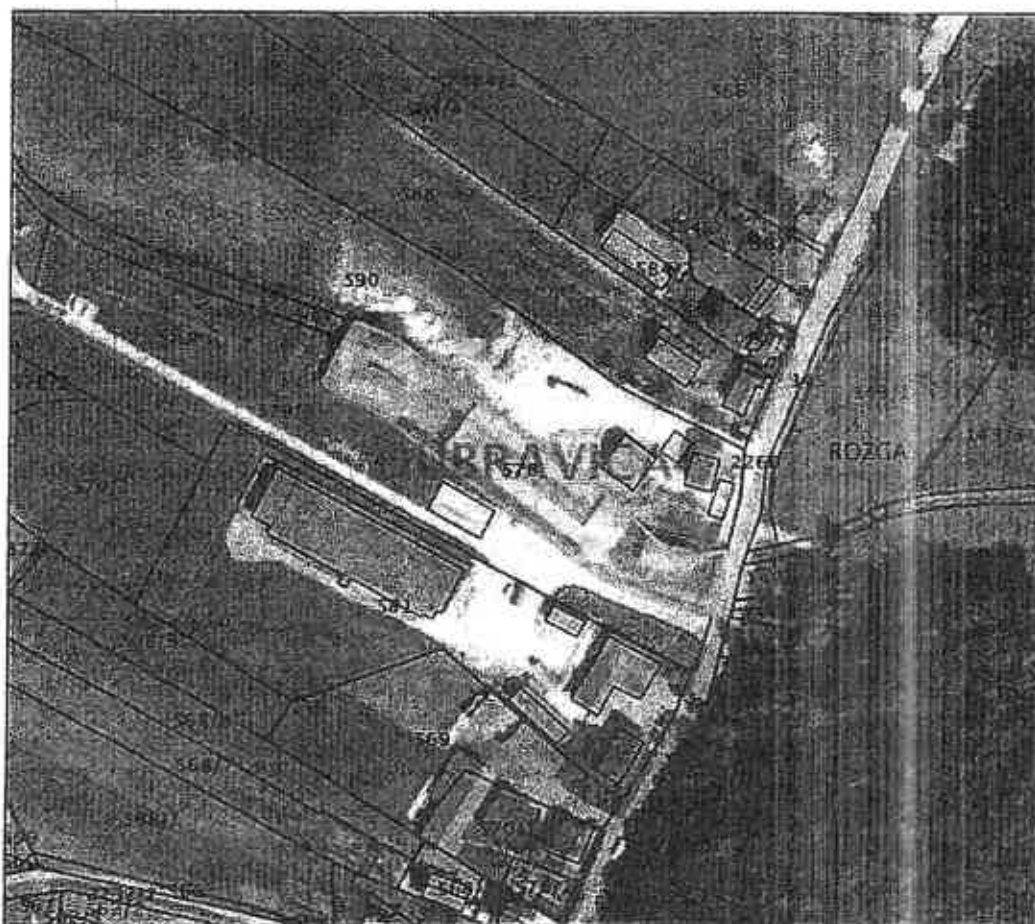


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno-mjerilo ispisu 1:2000



Datum ispisa: 02.06.2019

<https://gis.uredjenizovnja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>

Stranica 1 od 1



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI I ZAPREŠIĆ

NEŠLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.07.2020. 23:26

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVICA (Mbr. 335681)

Posjedovni list: 1895

Idio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivašnje odnosno sjedilne osobe	OIB
I/I	BY THE WAY J.D.O.O., ULICA JURJA ŽERJAVIČA 19, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	53361281482

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/ m <sup>2</sup>	Broj S.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		578	ROZGANSKA CESTA	3360	3.		
			NADSTREŠNICA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	112			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Rozga, ROZGANSKA CESTA 34	105			
			POSLOVNA ZGRADA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	977			
			POSLOVNA ZGRADA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	626			
			DVORIŠTE	1540			
Ukupna površina katastarskih čestica				3360			

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

**PRILOG  
TROŠKOVNIK IZVEDENIH RADOVA**

izgradnja stambeno-poslovne zgrade i poslovnih zgrada-  
račionica, skladišta i nadstrešnica  
u Dubravici

Br. s. L.	SADRŽAJ STAVKE	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
<b>I. PRIPREMNI RADOVI</b>					
1.1.	Istakivanje objekta, čiji su dijelovi određeni dva geodetska mjerenja kojima se postigne iz projekta pronos na teren te izrada iskopavanja isključeno od navedene osobe. Stavka uključuje osiguranje karakterističnih točaka, obilježavanje i održavanje isključivih točaka za vrijeme gradnje.	komplet	1,00	7.500,00	7.500,00
1.2.	Košenje grmlja i šljiva sa utovarom i odvozom. Materijal dobiven košenjem odvozi se na gradsko odlagalište udaljeno do 5 km. Obracun po m <sup>3</sup> .	m <sup>3</sup>	3.507,00	10,00	35.070,00
<b>Ukupno I - PRIPREMNI RADOVI (kn):</b>					<b>42.570,00</b>

**II. ZEMLJANI RADOVI**

2.1.	Skladanje humusnog sloja debljine d=20 cm na području zahvata. Rad obuhvaća površinski iskop humusa u dubini sloja od 25cm, utovar i odvoz na gradsko odlagalište do 5 km. Nakon od iskopavanja strojno, bagernim ili uličničkim strojevima, a rubno jedno ruko gdje to strojevi ne bi mogli obaviti na zadovoljavajući način. Obracun po m <sup>3</sup> stvarno iskapanog humusa.	m <sup>3</sup>	480,00	150,00	72.000,00
2.2.	Konkretni iskop rova za temeljne trake, temeljne grede i temeljne stope širine i dubine prema priloženim iz projekta u zemljanom materijalu, te iskop potpuno za iskop vodovoda, odvodnje, elektroinstalacije i vanjskog uređenja okoliša. Iskop izvesti uz povećan oprez kako bi stijenke rova poslužile kao opteka pri betoniranju. Rad obuhvaća iskop, utovar i odvoz materijala na odlagalište do 5 Obracun po m <sup>3</sup> iskapanog materijala u stvarnim stanku. - strojni iskop 30% - ručni iskop 10%	m <sup>3</sup> m <sup>3</sup>	180,00 20,00	50,00 140,00	9.000,00 2.800,00
2.3.	Planiranje i uređenje dna iskopa za temelje u zemljanom materijalu s točnošću ±3 cm s izbacivanjem viška zemlje van rova. Obracun po m <sup>2</sup> uređenog temeljnog tla.	m <sup>2</sup>	192,00	10,00	1.920,00
2.4.	Izrada zamponskog sloja od prirodne granitiranog šljunka debljina 20 cm ispod AS ploče poda. Stavka obuhvaća nabavu i dopremu materijala te razastiranje i zbijanje vibroplacima i valjcima do modula udaljenosti min. H=50 km/m <sup>2</sup> . Obracun po m <sup>2</sup> izvedenog nasipa.	m <sup>2</sup>	480,00	140,00	67.200,00
2.5.	Zatrpavanje temeljara od iskopa oko objekta nakon izvedene zaštite toplinske i hidroizolacije, i izrada potpornih nasipa između temeljnih greda. Izvodi se u slojevima od po 30 cm sa nabičanjem	m <sup>3</sup>	100,00	60,00	6.000,00
2.6.	Utovar i odvoz viška iskapanog materijala na deponiju do 5 km udaljeno	m <sup>3</sup>	580,00	35,00	20.380,00
<b>Ukupno II - ZEMLJANI RADOVI (kn):</b>					<b>179.800,00</b>

**III. BETONSKI I ARMIRANO BETONSKI RADOVI**

3.1.	Betoniranje podložnog betona ispod temeljnih greda, traka i stopa debljina 5 cm, betonirani nasipa tlačne čvrstoće C15/20. Stavka obuhvaća nabavu, transport, upravljanje i njegov betona. Obracun po m <sup>3</sup> ugrađenog betona.	m <sup>3</sup>	24,00	500,00	12.000,00
3.2.	Betoniranje temeljnih traka i greda i temeljnih stopa za velike i teške strojeve. Ispitivanje radionice u zemlji i djelomično ili potpuno u opteci na mjestima nastajanja, dimenzija prema projektu betonom razreda tlačne čvrstoće C25/30. Stavka obuhvaća izradu i postavu opteka te nabavu, transport, upravljanje i njegov betona; uz potrebna ispitivanja i dokaze kvaliteta. Obracun po m <sup>3</sup> ugrađenog betona i m <sup>2</sup> izvedene opteka. - beton C25/30 - opteka	m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	200,00 20,00	757,38 56,54	151.476,00 1.130,80
3.3.	Betoniranje armiranobetonske ploče poda (podloga hidroizolacije) debljine 15 cm; te ploče stupova priprema i sukerena debljina 30 i 20 cm betonom razreda tlačne čvrstoće C25/30, kvalitete B-16 mm. Ploče se armira armaturama štrežama B(Q)-287 (armatura izlaskama posebno) te se završno zaplakuje kao priprema za postavu hidroizolacije. Stavka obuhvaća nabavu, transport, upravljanje i njegov betona; te potrebna ispitivanja i dokaze kvaliteta.				

**PRILOG  
TROŠKOVNIK IZVEDENIH RADOVA**

izgradnja stambeno-poslovne zgrade i poslovnih zgrada-  
radionica, skladišta i nadstropja  
u Dubravici

Bra t.	SADRŽAJ STAVKE	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
	Obracun po m <sup>2</sup> ugrađenog betona i m <sup>2</sup> izvedene oplata: - beton C25/30 - oplata	m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	460,00 700,00	784,59 79,40	360.911,40 55.580,00
3.4.	Betoniranje armiranobetonskih stjeva debljina 20 i 40 cm u oplati betonom razreda klase čvrstoće C25/30, te betoniranje kanalizacionih kanta debljine stjeva 15-20 cm. Stavka obuhvaća izradu i postavljanje te nabavu, transport, ugradnju i njegu betona, uz potrebna ispitivanja i dokaze kvaliteta. Obracun po m <sup>2</sup> ugrađenog betona i m <sup>2</sup> izvedene oplata: - beton C25/30 - oplata	m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	60,00 500,00	784,59 85,52	69.043,82 43.310,00
3.5.	Betoniranje armiranobetonskih horizontalnih i vertikalnih perisaža, nedvoja, stupova i grada dimenzije prema projekatu u oplati. Stavka obuhvaća izradu i postavljanje oplata, te nabavu, transport, ugradnju i njegu betona, te potrebna ispitivanja i dokaze kvaliteta. Obracun po m <sup>2</sup> ugrađenog betona i m <sup>2</sup> izvedene oplata: - beton C25/30 - oplata	m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	22,00 250,00	784,59 129,64	18.045,57 34.910,00
3.6.	Betoniranje armiranobetonskog vanjskog i unutarnjeg stubića u oplati, betonom razreda klase čvrstoće C25/30. Stavka obuhvaća izradu i postavljanje oplata, te nabavu, transport, ugradnju i njegu betona, uz potrebna ispitivanja i dokaze kvaliteta. Dimenzije stubića su: oca 15/30 cm. Obracun po m <sup>2</sup> ugrađenog betona i m <sup>2</sup> izvedene oplata: - beton C25/30 - oplata	m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	6,00 15,00	850,00 139,64	5.100,00 2.094,60
3.7.	Dobava, sijanje, savijanje i polaganje završnih armaturnih mreža od robnostog čelika za armiranje B500 E, svih profila prema statičkom proračunu. Armatura mora biti čista bez korozije ili masnoća, pripremljena čisto prema projektu konstrukcije, armatura na pogledima i distancirama, te prije početka betoniranja pregledana od strane nadzornog inženjera. Obracun po kg postavljene armature.	kg	85.000,00	7,23	614.550,00
3.8.	Dobava, sijanje, savijanje i polaganje armaturnih šipki od robnostog čelika za armiranje B500 E, svih profila prema statičkom proračunu. Armatura mora biti čista bez korozije ili masnoća, pripremljena i učvrćena čisto prema projektu konstrukcije, armatura na pogledima i distancirama, te prije početka betoniranja pregledana od strane nadzornog inženjera. Obracun po kg postavljene armature.	kg	5.000,00	9,29	43.450,00
<b>Ukupno III - BETONSKI I ARMIRANOBETONSKI RADovi (Ru):</b>					<b>1.409.402,29</b>

**IV. ZIDARSKI RADovi**

4.1.	Zidanje stjeva debljine 30 i 20 cm blok opokom u predložnoj murti 1:2:4 marke M5. Stavka uključuje dobavu svog potrebnog materijala, izradu skele, te transport materijala do mjesta ugradnje. Obracun po m <sup>2</sup> gotovog zida	m <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	74 250	784,8 802,86	58.223,20 200.715,00
4.1.1	betonski blokovi				
4.2.	Zidanje pregradnih zidova debljine 12 cm župljom blok opokom u predložnoj murti 1:2:6 marke M5. Stavka uključuje dobavu svog potrebnog materijala, izradu skele, te transport materijala do mjesta ugradnje. Obracun po m <sup>2</sup> gotovog zida.	m <sup>3</sup>	97	242,92	23.563,24
4.3.	Zidanje unutarnjih zidova od oplata gotovim žbukom debljine 1,5 cm predložnim murtom 1:2:4 i finom vapnenoj žbuki 1:3 debljine 0,5 cm. Stavka uključuje dobavu i transport svog potrebnog materijala i izradu skele. Obracun po m <sup>2</sup> gotove površine.	m <sup>3</sup>	260	87,58	66.560,80
4.4.	Zidanje stropova, grada grubom žbukom debljine 1,5 cm predložnim murtom 1:2:4 i finom vapnenoj žbukom 1:3 debljine 0,5 cm. Stavka uključuje dobavu i transport svog potrebnog materijala i izradu skele. Obracun po m <sup>2</sup> gotove površine.	m <sup>3</sup>	860	103,9	89.354,00
4.6.	Izrada betonskih podloga - estriha. Rad obuhvaća dobavu materijala, unutarnji transport i izradu betonske pripreme podloge (podloga na toplinsku izolaciju). Stavka uključuje pripremu površina, razastiranje i ugradbu podloge, završnu obradu prema uvjetima za polaganje poda i zahtjevu. Podloge se izvedu od sitnozrnog betona C12/15 te debljine 100 mm. Stavka je uključena i Obracun po m <sup>2</sup> gotove površine. - debljine 4 cm	m <sup>2</sup>	235	85,41	20.074,35

TD.0-124GRAD/MSRADov

3



**izgradnja stambeno-poslovne zgrade i poslovnih zgrada-  
radionica, skladišta i nedostrežnica  
u Dubravici**

**V. TEŠARSKI RADŮVI**

## VI. FAJADERSKI RADOVI

## VIL. LINARSKI RADOVI

**† D. 22-12-A (UNCLASSIFIED) RADON**

**Izgradnja: stambeno-poslovne zgrade i poslovnih zgrada-  
radionice; sićad3ica i ned3tro3nica  
u 3lu3ravici**

### VIII. STOLARSKI RADOVI :

**Uloženo VIII - STOLANSKI RADOVI (m)**

## DL. KERAMIČARSKI RADOVI

### Ukupno IX - KERAMIČARSKI RAĐOVI (uk):

## DE. SOBOSLYKARSKI TILČILAJŲ RADOVY

<p>9.1. Soboslikarski obrade židova i stupova unutarnjeg prostora objutanih produžom židovima: Rad oblikovača židova površina, glatkih dva puta disperzivnim krom, brušenje glatkih površina, šipulivanje, impregnacija površine (impregnacija za disperzivne boje) i oštrenje bojenja disperzivnim akrilnim bojama. Dotup i ugradba potrebnog materijala i radova čista uključeni i stavili;</p> <p>Obracun po m<sup>2</sup> ukupine površine:</p> <p>- židovi</p> <p>- stupovi</p>					m <sup>2</sup>	690	54,06	37.301,40
					m <sup>2</sup>	860	54,06	46.491,60
<p>9.2. Spoljaskarski obrade vijčane drvene grade krova i čoverne širiparje (obloga podloga krova konstrukcija i obloga stropa potkrovlje i prostora za sedor os boženom. Obrada laminom bojom.</p> <p>Obracun po m<sup>2</sup> izvođen površine:</p>					m <sup>2</sup>	220	107,22	23.588,80

**PRILOG  
TROŠKOVNIK IZVEDENIH RADOVA**

Izgradnja stambeno-poslovne zgrade i poslovnih zgrada-  
radionica, skladišta i nadstrešnica  
u Dubravici

Br.s 1.	SADRŽAJ STAVKE	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
9.3.	Soboslikarska obrada bravarske konstrukcije. Obrada uljnom bojom.	m2	350	87,11	30.486,50
9.4.	Soboslikarska obrada ičvrga-betonskih podržnih površina bojom za beton	m2	650	41,24	26.871,00
<b>Ukupno IX - SOBOSLIKARSKI I LIČILAČKI RADovi (kn):</b>					<b>164.740,90</b>
<b>X. BRAVARSKI RADovi</b>					
10.1.	Izrada i ugradnja bravarskih vrata i prozora				
	prozor 300/30 cm	kom	6	1200	7.200,00
	vrata 80/200	kom	14	3100	43.400,00
	vrata 250/250	kom	3	6602,21	19.806,63
	400/400	kom	2	16000	32.000,00
	500/400	kom	1	20000	20.000,00
	700/400	kom	1	25000	25.000,00
	prozori ostakljeni koplir staklom	m2	340	170	57.800,00
10.2.	bravarske konstrukcije krova na radionici i skladištu	kg	18000	52,51	945.180,00
10.3.	bravarske konstrukcije ograde	kg	600	52,51	31.506,00
<b>Ukupno X - BRAVARSKI RADovi (kn)</b>					<b>1.076.872,63</b>
<b>XI. KROVOPOKRIVAČKI RADovi</b>					
11.1.	dobava i ugradnja materijala pokrivanje krova salolit valovitim pločama	m2	1621	64,93	66.293,53
11.2.	pokrivanje krova cokol pločama	m2	376	70	26.460,00
<b>Ukupno - KROVOPOKRIVAČKI RADovi (kn)</b>					<b>92.753,53</b>
<b>XII. IZOLATERSKI RADovi</b>					
12.1.	Izrada vertikalne hidroizolacije zidova podruma s preklapom 10 cm sljedećeg Hladnjačim prednamaz na bazi bitumena koji se nanosi na suhu i očistenu U stavku je uključena nabava i doprema svoj materijala. Obratun po m2 izvedene izolacije.	m2	140,00	90,00	12.600,00
12.2.	Dobava materijala i ugradnja žepaste folije kao zaštite toplinske izolacije zidova Obratun po m2 izvedene žepaste.	m2	110,00	18,00	1.980,00
12.3.	Izrada horizontalne hidroizolacije podova s preklapom 10 cm sljedećeg sastava: Hladnjačim prednamaz na bazi bitumena koji se nanosi na suhu i očistenu U stavku je uključena nabava i doprema svoj materijala. Obratun po m2 izvedene izolacije.	m2	230,00	90,00	20.700,00
<b>Ukupno XII - IZOLATERSKI RADovi (kn):</b>					<b>35.280,00</b>
<b>XIII. ELEKTROINSTALATERSKI RADovi</b>					
<b>1. VANJSKI EL. PRIKLJUČAK</b>					
1.	Vanjski priključak gradovine na HL mrežu javosti podzemno kabeonom prema tehničkom rješenju HEP-a i uvjetima u PEES				HEP
<b>UKUPNO 1. VANJSKI EL. PRIKLJUČAK:</b>					<b>HEP</b>
<b>2. KUĆNO PRIKLJUČNO MJEŠNI OŠMIR KROV</b>					
1.	Nabava, isporuka i ugradnja priključno mješnog ošmira, kompletno opremljen. Ošmir je predviđen za ugradnju p/2, limene izvedbe i antikorozivno zaštićen plastificiranjem. (PREMA UVJETIMA HEP-a)	kom	1	12.000,00	12.000,00
	Nabava, isporuka i ugradnja opreme u kućni priključno mješni ošmir				
2.	Rastavna sklopka NYO/NO/I komplet sa osiguračima 50A	kom	9	250,00	2.250,00
3.	Rastavna sklopka NYO/NO/III komplet sa osiguračima 3x50A	kom	2	480,00	960,00
4.	Nabava, isporuka i ugradnja kablovskih odvodnika, prenapona 0,5kV	kom	4	220,00	880,00

Y.D. 85-12-4 GRADNINISKO RADovi

5

**PRILOG  
TROŠKOVNIK IZVEDENIH RADOVA**

Izgradnja stambeno-poslovne zgrade i poslovne zgrade-  
radionica, skladišta i podstrešnice  
u Dubravici

Br. s L	SADRŽAJ STAVKE	Jed. mjera	Količina	Jedinična cijena	Ukupna
5.	Monofazno električno LF/4T brojilo	kom	9	HEP	HEP
6.	Trofazno električno 3F/2T brojilo	kom	2	HEP	HEP
7.	GSN/GPRS komunikator	kom	1	HEP	HEP
8.	Uklonit. sat	kom	1	HEP	HEP
9.	PE.sabirnica	kom	1	70,00	70,00
10.	N.sabirnica	kom	1	70,00	70,00
11.	Osigurač EZ 25/6A na postojećem	kom	1	35,00	35,00
12.	Redne stazaljke, spojni vodovi odgovarajućeg presjeka i boje, plastični kanali te siti i montažni pribor i spojni materijal	kompl.	2	400,00	800,00
13.	Nabava, isporuka i polaganje PEJD cijevi Ø90mm u zid za uvod kabela do mjernog ormara	m	30	55,00	1.650,00
14.	Nabava, isporuka i polaganje kabela do mjernog ormara	m	30	HEP	HEP
<b>UKUPNO GLAVNI PRIKLJUČNO NIJEKNI ORMAR:</b>					<b>18.715,00</b>
<b>2. INSTALACIJA JAKE STRUJE</b>					
1.	Nabava, isporuka, postavljanje i spajanje razvodnih ormara kompletno opremljenih :	kom	4	2.200,00	8.800,00
2.	Nabava, isporuka i ugradnja p/F prekidača, ugradnih kutija, nosača i okvira:				
3.	obična sklopka - 10A / 230V	kom	40	22,00	1.056,00
4.	izmjenična sklopka - 10A / 230V	kom	8	27,00	216,00
5.	tipkalo sa indikatorom 10A/230V	kom	6	40,00	240,00
6.	ugradna kutija Ø60mm za ugradnju u zid	kom	62	5,00	310,00
7.	Nabava, isporuka i ugradnja p/F priključnica, ugradnih kutija, nosača i okvira:				
8.	priključnica - 2 module, 16A, 230V sa nidl i zaštitnim kontaktom	kom	40	40,00	1.600,00
9.	priključnica - 16A, 230V sa nidl i zaštitnim kontaktom	kom	30	45,00	1.350,00
10.	priključnica, 16A, 230V, sa zaštitnim poklopcem	kom	22	50,00	1.100,00
11.	ugradna kutija Ø60mm za ugradnju u zid	kom	183	5,00	915,00
12.	Ugradnja rasvjetnih tijela direktno na zid i strop. Stavlja obuhvatač sav neoprodan montažni pribor i materijal kao i spajanje rasvjetnih tijela na mjestu ugradnje. Rasvjetna tijela kompletno sa izvorima svjetla.	kom	65	80,00	5.200,00
13.	Nabava, isporuka i polaganje kompleta instalacionog materijala i dodatnih vodor. Stavlja obuhvatač polaganje termoplastičnih el. instalacionih rebrastih cijevi u betonsku armaturu pojač baziranih, ugradnju razvodnih kutija, višerazn kabela, P/F vodica, proširivanje i bušenje otvora te spajanje kablova u prikladnim kutijama				
14.	Izvod Kabeleom PE-Y 3x1,5mm <sup>2</sup> 10 m duž	kom	50	547,53	27.376,50
15.	Izvod Kabeleom PE-Y 3x2,5mm <sup>2</sup> 10 m duž	kom	70	629,86	44.091,80
16.	Izvod Kabeleom PE-Y 5x10mm <sup>2</sup>	m	400	119,57	47.828,00
17.	Savijljivo plastično crijevo CBSØ40mm	m	200	16,00	3.200,00
18.	Vodil P/F-Y 10mm	m	100	35,00	3.500,00
19.	Vodil P/F-Y 6mm	m	100	24,00	2.400,00
20.	Kutija za izjednačenje potencijala, sa sabirnicom i poklopcem	kom	4	100,00	400,00
21.	Ostali nespecifični montažni materijal i pribor, kao što su: razvodne kutije.	kompl.	10	500,00	5.000,00
22.	rasvjetna tijela -stambeno -poslovna zgrade	kom	15	500,00	7.500,00
23.	rasvjetna tijela -radionica	kom	40	200,00	8.000,00
24.	rasvjetna tijela-skladišta	kom	10	250,00	2.500,00
<b>UKUPNO INSTALACIJA JAKE STRUJE</b>					<b>172.888,10</b>

15.05.13-13-GRADNINIS RADOVA

**PRIOLOG  
TROŠKOVNIK IZVEDENIH RADOVA**

Ispravnja stambeno-poslovne zgrade i poslovnih zgrada-  
radionica, skladišta i nadstrešnica  
u Dubravi

Br. s l.	SADRŽAJ STAVKE	Jed. mjere	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
<b>4.</b>	<b>INSTALACIJA SLABE STRUJE</b>				
	<b>TELEFONSKA I MREŽNA KOMUNIKACIJSKA INSTALACIJA</b>				
1.	Nabavka, isporuka i polaganje telefonskog materijala i oprema sa završnim spajanjem priključnica i kutija.	kom	4	250,00	1.000,00
2.	Dobava, spajanje i ugradnja p/zu zid građevine telefonskog ormara ITOT (tipa) ormara KRONE BOX II opremljenih sa bravama i ključevima, priključnicom i rastavljivom LSA-PLUS letvicom s katodnom zaštitom, te ostalim potrebnim materijalom i priborom.)	kom	1	350,00	350,00
3.	Nabavka, isporuka i polaganje kompleta instalacionog materijala i instalacionih vodova. Stavke obuhvaća polaganje termoplastičnih el. instalacijskih rebrastih cijevi u betonski pod prije betoniranja, strop i zidove, ugradnju razvodnih kutija, probijanja i bušenje zidova spajanje kabela u pripadajućim razvodnim kutijama.	kom	2	450,00	900,00
4.	Ostali nespecifični montažni materijal i pribor, kao što su: montažne kutije, ključ, vijci, čipke, gips i sl.	kompl.	1	1.000,00	1.000,00
	<b>UKUPNO TELEFONSKA I MREŽNA KOMUNIKACIJSKA INSTALACIJA :</b>				<b>3.250,00</b>
<b>5.</b>	<b>GRONOBRAHA</b>				
1.	dobava i postova gronobranske trake	m	500,00	48,00	24.000,00
	FeZn 40x5 mm. u temelje	m	600,00	38,00	22.800,00
	FeZn 20x3 mm. na krovu				
2.	razni spojevi po krovu i poštaji	kom	100,00	35,00	3.500,00
3.	mjerani spoj	kom	10,00	100,00	1.000,00
	<b>UKUPNO GRONOBRAHNSKA INSTALACIJA</b>				<b>51.300,00</b>
<b>6.</b>	<b>PROVJERA, ISPITIVANJE EL. INSTALACIJE I IZDAVANJE ATESTA</b>				
1.	Ispitivanje instalacije koja se sastoji od: proba i mjerenja: -ispitivanje izolacijskog otpora el. instalacije; -ispitivanje zaštite aut. izlaskom opskrbe; -ispitivanje funkcionalnosti; -ispitivanje pada napona; -mjerenje otpora zemljivaca	kompl.	1	15.000,00	15.000,00
2.	Izrada dokumentacije o mjerenju i ispitivanju instalacije	kompl.	1	5.000,00	5.000,00
	<b>UKUPNO PROVJERA, ISPITIVANJE EL. INSTALACIJE I IZDAVANJE ATESTA:</b>				<b>20.000,00</b>
	<b>UKUPNO XIII ELEKTROINSTALATERSKI RADOVI :</b>				<b>269.648,10</b>

**XIV VODOVOD I KANALIZACIJA**

14.1.	dobava i postavljanje početnih cijevi sa fazonskim komadima za vodovodnu	m	10,00	187,64	1.876,40
	Ø 15 mm	m	30,00	189,21	5.676,30
	Ø 20 mm	m	30,00	182,47	5.474,10
	Ø 25 mm	m			
14.2.	zapečeni ventil i cij	kom	10,00	177,56	3.551,20
14.3.	cijevi za odvodnju sa fazonskim komadima	m	10,00	144,03	1.440,30
	Ø 50 mm	m	5,00	159,98	799,90
	Ø 75 mm	m	10,00	207,02	2.070,20
	Ø 110 mm	m	30,00	332,37	9.971,10
	Ø 160 mm	m			

**PRILOG  
TROŠKOVNIK IZVEDENIH RADOVA**

IZGRADNJE STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE I POSLOVNIH ZGRADA-  
RADIONICA, SKLADIŠTA I NEKRETNOSTI  
U DUBRAVCI

Brz L	SADRŽAJ STAVKE	Jed. mjerila	Količina	Jedinična cijena	Ukupno
14.4.	Isplava i montaža šakiranih uređaja u: sa vodoispuštanjem uradjenim sa alufonem i mješalicom	kom kom	3,00 3,00	1.243,45 1.600,00	3.730,35 4.800,00
14.5.	Kadovi na priključku na javnu kanalizaciju i odvod	kompi	1,00	5.000,00	5.000,00
	<b>Ukupno XIV VODOVOD I KANALIZACIJA :</b>				<b>44.389,85</b>

**XV CENTRALNO GRIJANJE**

15.1.	Otpjava materijala i izrada cijevovoda za instalaciju centralnog grijanja čeličnim cijevima no 20 no 25 no 15	m m m	100,00 50,00 50,00	105,49 147,60 101,63	10.549,00 7.390,00 5.081,50
15.2.	radjatori	kpl	1,00	12.000,00	12.000,00
15.3.	ventile, nosači i sl.	kpl	1,00	1.200,00	1.200,00
	<b>Ukupno XV CENTRALNO GRIJANJE :</b>				<b>36.220,50</b>

**XVI OSTALI RADOVI**

16.1.	Radovi na priključku radova i materijala	kompi	1,00	10.000,00	10.000,00
	<b>Ukupno XVI - OSTALI RADOVI (uk):</b>				<b>10.000,00</b>

**NEKRETNOSTI**

I	PRIPREMNI RADOVI				42.570,00
II	ZEMLJANI RADOVI				179.800,00
III	BETOŃSKI I ARMIRANOBETOŃSKI RADOVI				3.409.602,29
IV	ZIDARSKI RADOVI				472.692,03
V	TESARSKI RADOVI				89.442,15
VI	FASADERSKI RADOVI				65.421,70
VII	LEBARSKI RADOVI				139.616,02
VIII	STOLARSKI RADOVI				51.974,77
IX	KOVANICARSKI RADOVI				46.061,60
X	BRAVARSKI RADOVI				1.076.872,63
XI	KROVOPOKRIVACKI RADOVI				92.753,53
XII	IZOLATERSKI RADOVI				35.280,00
XIII	ELEKTROINSTALATERSKI RADOVI				269.098,10
XIV	VODOVOD I KANALIZACIJA				44.389,85
XV	CENTRALNO GRIJANJE				36.220,50
XVI	OSTALI RADOVI				10.000,00

**SVEUKUPNO RADOVI:**

**4.053.546,97**

Napomena : Jedinični cijeni su uzeti iz Cijene Standarda kalkulacija radova iz  
građevinarstva u izdanju IGH  
cijene koji nisu u skladu sa cijenama po iskustvu projektanta



Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 30.05.2019.

U Zagrebu, 07.06.2019.



Odgovorni službenik:



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje,  
gradnju i zaštitu okoliša  
Ispostava Zaprešić

KLASA: UP/I-361-06/18-02/470

URBROJ: 238/1-18-10/1-19-10

Zaprešić, 07. svibnja 2019.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Zaprešić, povodom zahtjeva BY THE WAY J.d.o.o. iz Zagreba, Jurja Žerjavića 19, OIB: 53961281482, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. i članka 39. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13 i 65/17), donosi

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završena slobodnostojeća manje zahtjevna stambeno-poslovna zgrada A, dvostrešnog krova, vanjske visine 6,35 m i ukupne vanjske visine 8,37 m, te vanjske najveće tlocrtne veličine 15,80 x 8,65 m, koja se sastoji od suterena, prizemlja i podzemlja, u kojoj se nalazi jedna stambena jedinica i poslovni prostor, GBP-a 232,48 + 27,37 = 259,86 m<sup>2</sup>; završena slobodnostojeća jednostavna pomoćna zgrada – nadstrešnica B, dvostrešnog krova, vanjske visine 5,00 m i ukupne vanjske visine 6,28 m, te vanjske najveće tlocrtne veličine 11,26 x 10,34 m, koja se sastoji od prizemlja, u kojoj se nalazi pomoćni prostor, GBP-a 28,00 m<sup>2</sup>; završena polugrađena zahtjevna poslovna zgrada C, dvostrešnog krova, vanjske visine 3,62 m i ukupne vanjske visine 4,86 m, te vanjske najveće tlocrtne veličine 54,00 x 18,13 m, koja se sastoji od suterena i prizemlja, u kojoj se nalazi radionica, GBP-a 901,31 m<sup>2</sup> i završena ugrađena zahtjevna poslovna zgrada D, dijelom jednostrešnog i dijelom dvostrešnog krova, vanjske visine 5,50 m i ukupne vanjske visine 6,60 m, te vanjske najveće tlocrtne veličine 50,20 x 25,02 m, koja se sastoji od prizemlja, u kojoj se nalazi radionica i skladišta, GBP-a 627,13 m<sup>2</sup>, izgrađene u Rozgi, Rozganska cesta 34, na k.o.br. 578, k.o. Dubravica, prikazane na geodetskoj snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, oznake: PV-2/19 od 27. veljače 2019., izrađenoj po ovlaštenom inženjeru geodezije Tajani Stojanović Kapetančić, dipl. ing. geod. (ovl.br. Geo 679) iz GEO BIRO STOJANOVIĆ d.o.o. iz Obrovca, Petra Zoranića 3 i na arhitektonskoj snimci izvedenog stanja, T.D. 01-R/19 od veljače 2019., izrađenoj po ovlaštenom arhitektu Josipu Milkoviću, ing. građ. (ovl.br. A 1240) iz PROSTORING d.o.o. iz Hrašća Turapoljskog, Plinarska 21D, Zagreb.

2. Ovlašteni inženjer građevinarstva Juraj Zlodi, dipl. ing. građ. (ovl.br. G 2339) iz AG ZLODI d.o.o. iz Jaslovinskog, Brće Kazić 7/3, dao je za poslovnu zgradu C iz točke 1. iznove ovog rješenja izjavu br. 03/3-19 od ožujka 2019., te za poslovnu zgradu D. iz točke 1. iznove ovog rješenja izjavu br. 04/3-19 od ožujka 2019., da zgrade ispunjavaju bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.



3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

4. Geodetska snimka izvedenog stanja i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Upravnog odjela.

#### Obrazloženje

Tvrtka DRVOMETAL d.d. u stečaju iz Brezovice, Kašinci 7A, podnijela je dana 29.06.2018. zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađenih poslovnih zgrada u Rozgi, Rozganska cesta 34, na k.č.br. 578, k.o. Dubravica.

Izmjenom i dopunom zahtjeva od 11.04.2019., podnositelj zahtjeva za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada navedenih u točki 1. izreke ovog rješenja je tvrtka BY THE WAY J.d.o.o. iz Zagreba, Jurja Žerjavića 19, te je uz zahtjev priložila ugovor o kupoprodaji nekretnosti sklopljen 13. studenoga 2018. između DRVOMETAL d.d. u stečaju iz Brezovice, Kašinci 7A, kao prodavatelja i BY THE WAY J.d.o.o. iz Zagreba, Jurja Žerjavića 19, kao kupca, te dokumente propisane člankom 11. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Dubravica („Službeni glasnik Općine Dubravica“, br. 01/06, 02/09, 02/13, 04/15 i 01/16-pročišćeni tekst), arhitektonska snimku izvedenog stanja i geodetsku snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, te očevidom održanim dana 11.04.2019.g. utvrđeno je da:

- su predmetne zgrade izgrađene unutar obuhvata navedenog plana i to i to prema karti 43. GRAĐEVINSKA PODRUČJA, stambeno poslovna zgrada A i pomoćna zgrada-nadstrešnica B i djelomično poslovna zgrada C, unutar granica građevinskog područja, oznake „stambena i mješovita namjena“, dok se poslovna zgrada D, nalazi izvan granica građevinskog područja,
- predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom,
- se predmetne zgrade ne nalaze u područjima i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13 i 65/17), na kojima se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna stambeno poslovna zgrada A i pomoćna zgrada-nadstrešnica B nisu izgrađene na medli, dok su poslovne zgrade C i D izgrađene na medli, te sve zgrade nemaju istak koji prelazi na drugu česticu,
- je za predmetnu stambeno poslovnu zgradu A i poslovnu zgradu C, Sekretarijat za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općinske uprave Zaprešić, izdao građevinsku dozvolu, Broj: UP/1-02-3736/1-1979 od 26.11.1979., te su iste nezakonito izgrađene,
- je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetnih zgrada.

Podnositelj zahtjeva, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta oznake k.č.br. 578, k.o. Dubravica, na kojoj se nalaze nezakonito izgrađene zgrade, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa česticom zemljišta na kojoj se nalaze nezakonito izgrađene zgrade i jedinica lokalne samouprave pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 11.04.2019.g. koji im je dostavljen

javnom objavom na oglasnoj ploči od 12.04.2019. do 23.04.2019.g. Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjavanja dana 23.04.2019. u 10:00 sati, ali se nisu odazvale osobno niti putem svog opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 23.04.2019.g. od strane ovog Upravnog odjela.

Uvidom u rješenje Jedinственог upravnog odjela Općine Dubravica, KLASA: UP/I-361-03/19-02/2, URBROJ: 238/40-03-19-2 od 26.04.2019. i dokaz o uplati od 03.05.2019., koju je podnositelj zahtjeva priložio uz spis, utvrđeno je da je od ukupnog iznosa naknade od 78.786,24 kn za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru, uplaćen iznos naknade od 857,04 kn za stambeno poslovnu zgradu A, iznos naknade od 500,00 kn za pomoćnu zgradu – nadstrešnicu B, te prvi obrok za poslovne zgrade u iznosu od 3.871,56 kn.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86 /12, 143/13 i 65/17), 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 („Narodne novine“, br. 86 /12, 143/13 i 65/17).

U točki 4. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86 /12, 143/13 i 65/17).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj 8/17, 37/17 i 129/17) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim bilježima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i propisno poništeni.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana njegova 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 35,00 kuna.

VODITELJ ODJELA ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADNJU



Dipl.ing. građ.

#### DOSTAVITI:

1. BY THE WAY i.d.o.o.,  
Zagreb, Jurja Žerjavića 19,
2. Oglasna ploča, ovdje,
3. Pismohrana, ovdje.

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
SEKRETARIJAT ZA GRADJEVINSTVO,  
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE

Ovo rješenje postalo je pravomoćno  
dana 27.12.1979.  
U Zagrebu, 11.12.2012.

Odgovorni službenik:

Broj: UP/I-02-3735/1-1979.  
Zagreb, 26.11.1979.

Na osnovi člana 35. Zakona o izgradnji objekata /Narodne  
novine SRH-a br. 26/75/ u predmetu Dukić Karlo i Nada za izdavanje  
gradjevinarske dozvole, Sekretarijat za gradjevinstvo, komunalne i  
stambene poslove općinske uprave Zagreba, donosi sljedeću

### GRADJEVINSKI DOZVOLI

I. D o z v o l j a v a s e da Dukić Karlo i Nada iz  
Zagreba, Palorovo šetalište 9 kao investitor izgradi stambeni objekt  
i dvije radionice visine P+1 i veličina 15,7 x 6,5 i 54 x 18 m,  
udaljen od regulacione linije 12,30m i na krs. 5/8 k. br. Dubravača.

II. Investitor je dužan priložavati se tehničke dokumentacije  
koja je sastavni dio ovog rješenja, gradjevinarsko-tehničkih propisa  
i iskolačenja regulacione linije.

III. Izgradnja ima iskoristiti prema nacrtu i nacrtu iskolačenja  
koji je sastavni dio ove dozvole.

IV. Investitor može započeti izvođenje radova po ovom rje-  
šenju, tek nakon što ono postane pravomoćno.

V. Ova dozvola prestaje važiti, ako se izgradnja ne započne  
u roku od 2 godina nakon pravomoćnosti rješenja.

VI. Investitor ili izvođač dužan je 3 dana prije početka  
radova obavijestiti ovaj Sekretarijat da je započeo sa izgradnjom.

VII. Nakon završetka objekta investitor je dužan dostaviti  
uporabnu dozvolu.

VIII. Posebni uvjeti:

Udaljenost stambenog objekta od sjeverne međje 4,0 m;  
Udaljenost radionice od sjeverne međje 1,0 m a od južne 4,0m;  
Udaljenost radionice od stambenog objekta 20,0 m.

### O b j a s n o

Na zahtjev Dukić Karla i Nade od 28.9.79, proveden je  
postupak za izdavanje gradjevinarske dozvole za izgradnju stambenog  
objekta i dvije radionice.

Zahtjevu je priloženo:

1. Tehnička dokumentacija izrađena po IPZ IVRIČO I ŽENJAVIĆ.
2. Dokaz o vlasništvu gradjevinarskog zemljišta na kojem se  
dozvoljava izgradnja, br. 5825/79, od 29.5.79.
3. Katastarski situacioni plan sa zemljišta na kojem se  
odobrava izgradnja.
4. Zapisnik o isledenju sa nacrtom br. 04-3-352/79, od 14.9.79.
5. Sanitarna suglasnost na lokaciju br. UP/I-02-3735/2-79,  
od 27.9.1979.
6. Sanitarna suglasnost na projekat br. UP/I-02-3735/2-79,  
od 27.9.1979.
7. Potvrda o urbanističkim uvjetima br. 02-3447/1-79, od  
20.11.79. sačinjena izvanog vijesta SO Zagreba.
8. Dvija projekta od nadležnog organa za urbanističko plani-  
ranje br. 02-3447/1-79, od 26.11.79.

9. Energetika suglasnost izdana po "Elektri" Zaprešić br. 31/79. od 23.8.1979.

U postupku je utvrđeno da podnosilac zahtjeva ima na osnovi propisa pravo da gradi na zemljištu navedenom u dispozitivu, da je investiciono-tehnička dokumentacija potpuna i ovjerena od projektne organizacije koja je istu izradila.

Uvidom u katastarsku i urbanističku dokumentaciju utvrđeno je da je izgradnja u skladu sa propisima o prostornom uređenju građevinskog zemljišta.

Utvrđeno je da se građevinski objekt može izgraditi kao što je iskolčeno. Saslušane su zainteresirane stranke Mikulec Ivan i Strunjak Dragutin, te pošto su propisani uvjeti ispunjeni, pa je u skladu sa članom 59. uvodno citiranog Zakona riješeno kao u dispozitivu.

Protiv ove građevinske dozvole dopuštena je žalba u roku od 15 dana nakon primitka otpisa rješenja Gradskom Sekretarijatu za prostorno uređenje i komunalne poslove, grada Zagreba, ul. Prolet.. brigada 45. Žalba se izjavljuje pismeno ili usmeno u zapisnik putem ovog Sekretarijata, a može se poslati potštom, albiljezuje se se sa 20. - čina po br 2. Odluke o administrativnim taksama.

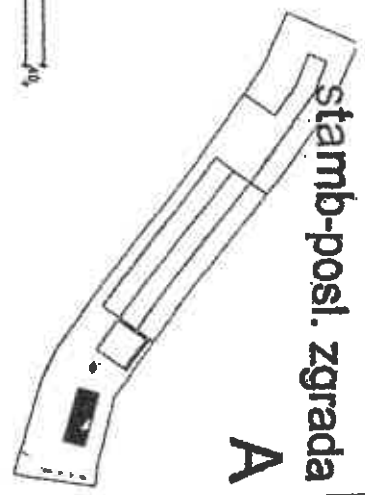
Dostaviti:

1. Dukić, Karlo  
Zagreb, Palenovo šetalište 9
2. Urb. gradj. inspekcija  
Prolet, brigada 45, Zagreb.
3. Sekretarijat za finansije, ovđe
4. M2-Dubravica
5. Mikulec Ivan, Bozga 28
6. Strunjak Dragutina, Bozga 29
7. A r h i v a, ovđe

~~SECRETAR~~

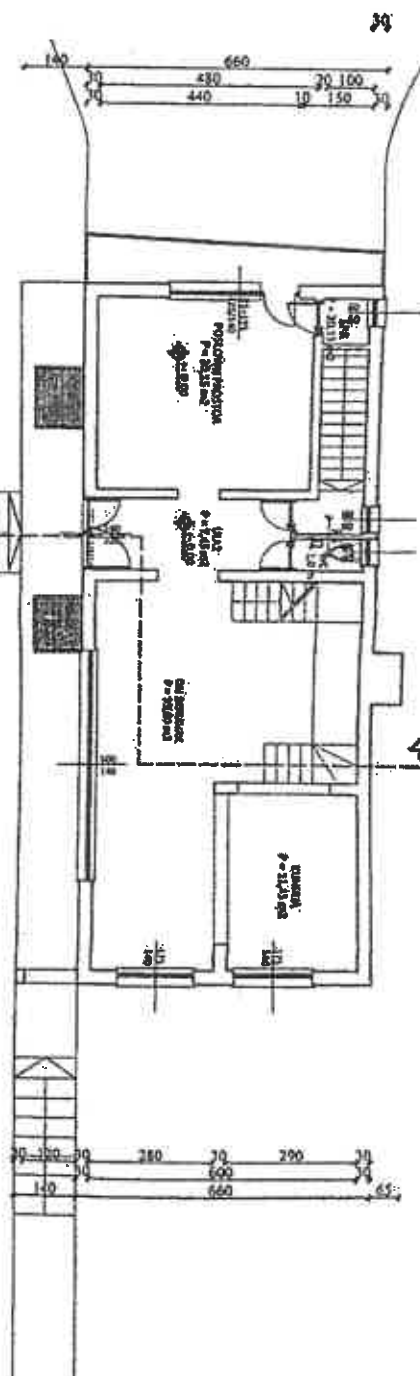
Andrija Brpić, dipl.ing. gradj.

*Primić zagreb  
16.11.79 yw*

[illegible]

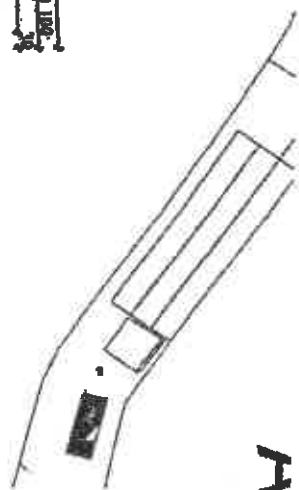
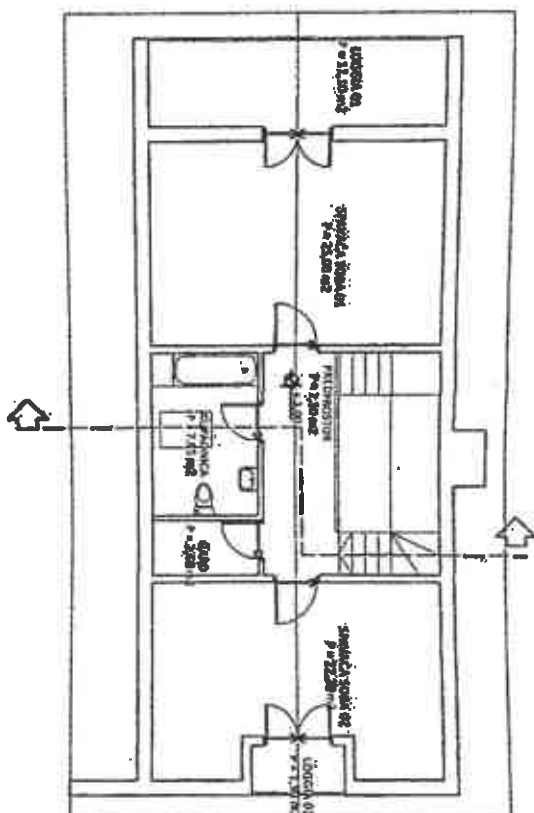


Δ



## PRIZEMLJE

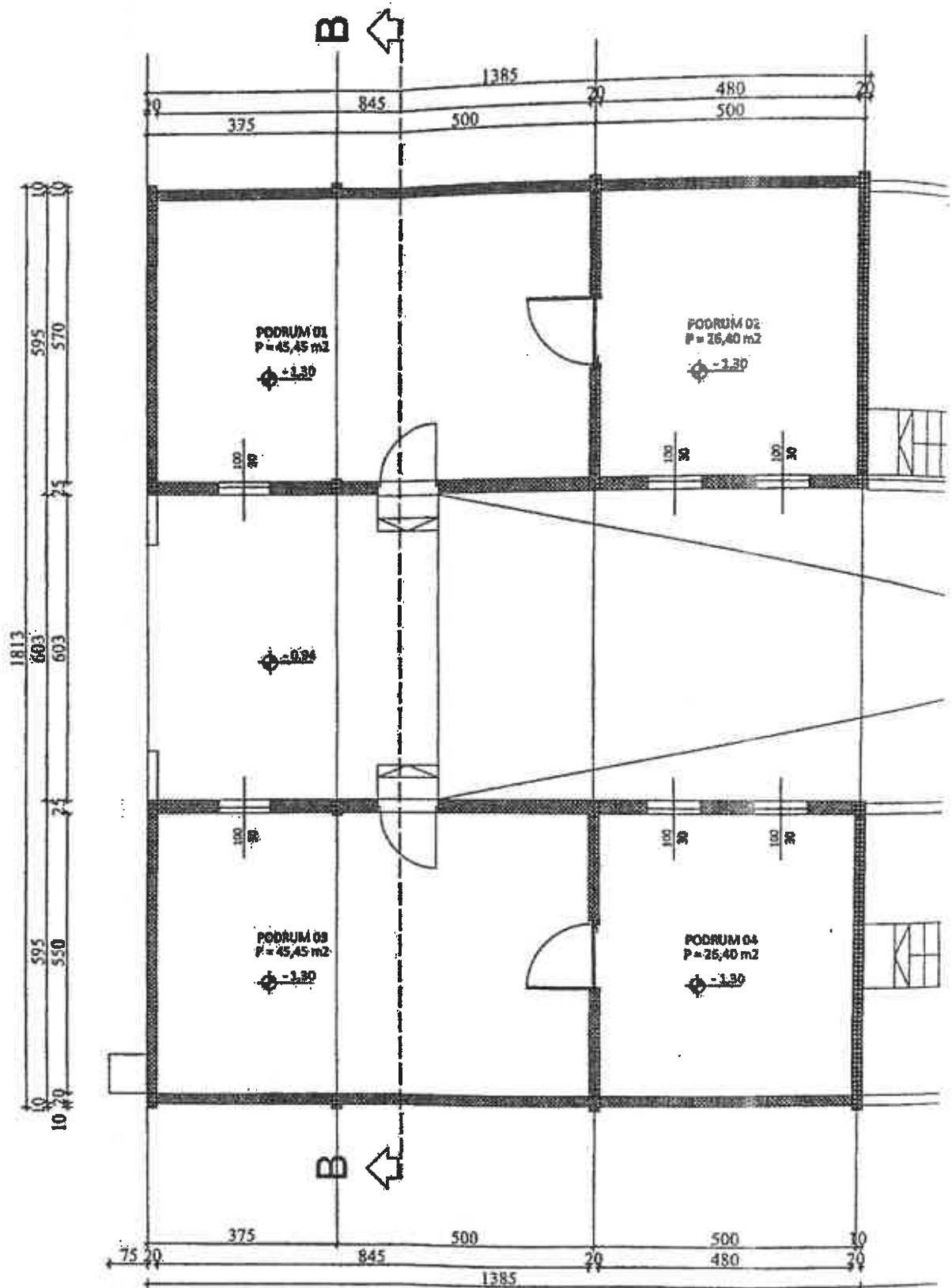
[illegible]



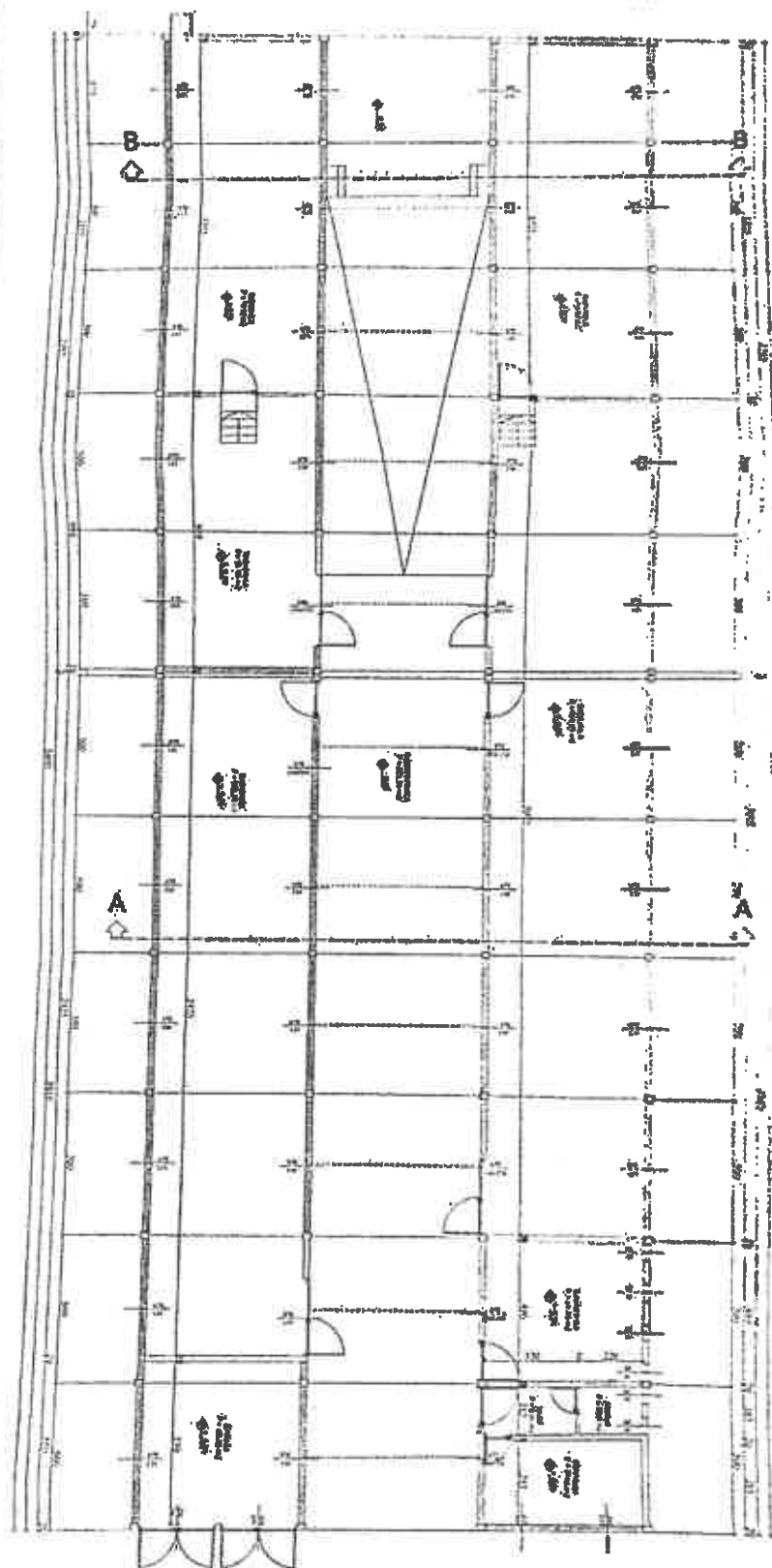
# POTKROVLJE

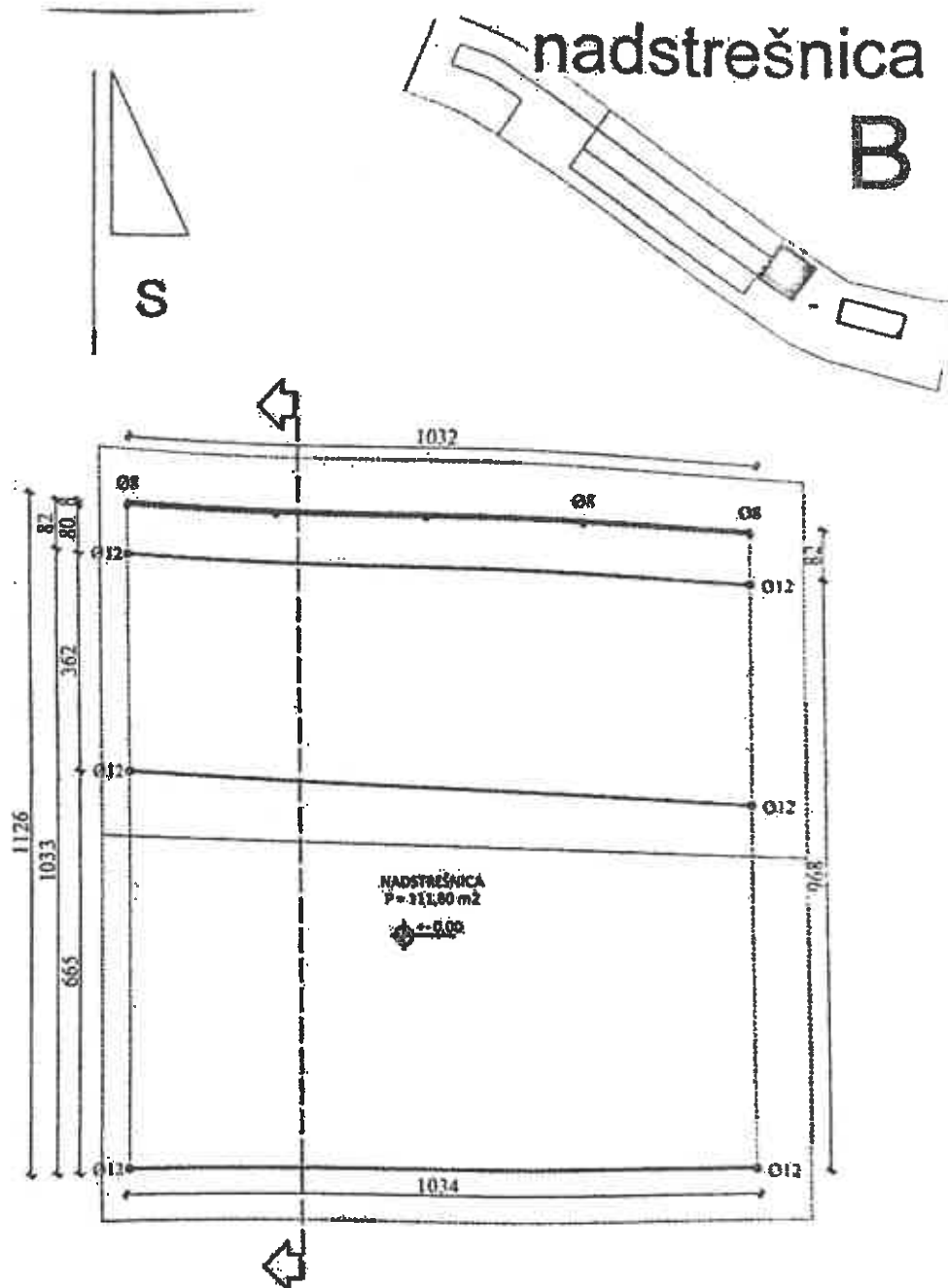
[illegible]

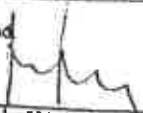



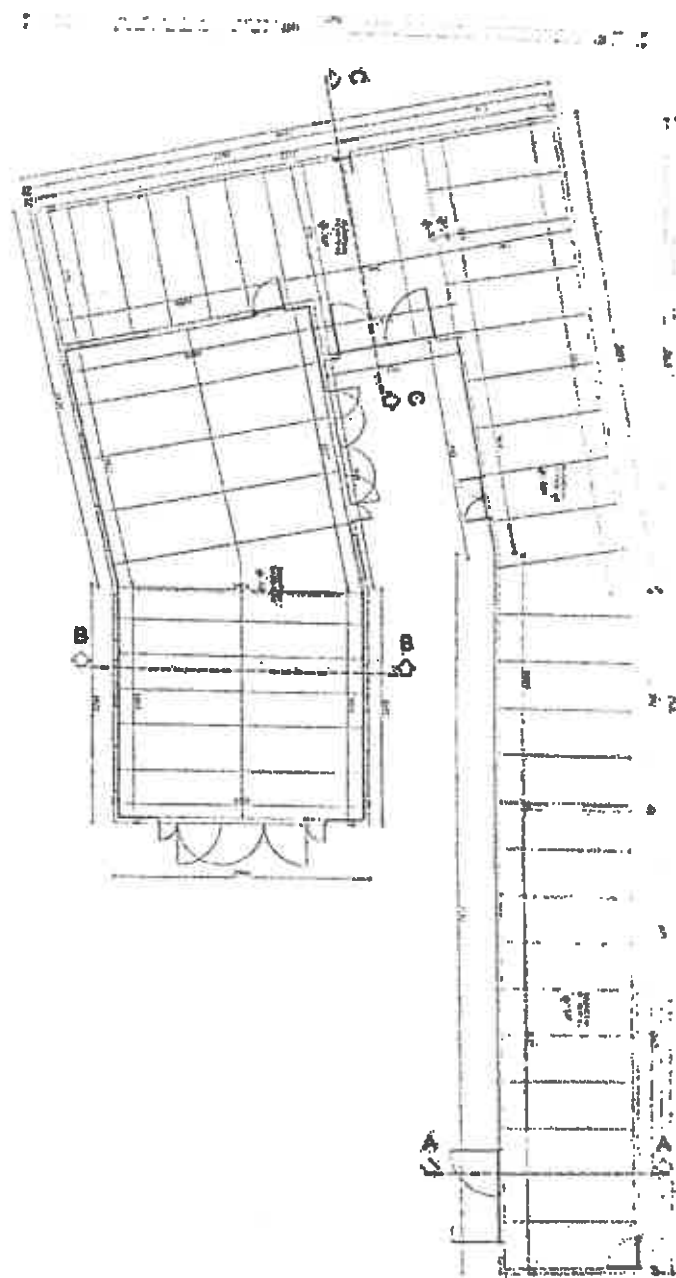


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----





PROSTORING d.o.o. Pinturska 21 d, Hrabće Turopoljsko, Novi Zagreb tel. 01/48-10-666			
INVESTITOR	BY THE WAY, JURJA ŽERJAVICA 19, ZAGREB		
GRADEVINA	NADSTREŠNICA, ROZGANSKA CESTA 34, ROZGA		
FAZA	kč.br. 578, k.o. DUBRAVICA		
SADRŽAJ	SNIMAK IZVEDENOG STANJA		
PROJEKTANT	TLOCRT		
Josip Miškulin ing.grad	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1; text-align: center;">  <p><b>JOSIP MIŠKULIN</b> ing.grad OVLAŠTENI ARHIT. 1240</p> </div> </div>		
TD: 01 - R / 19	Mj 1:100	veljača 2019.	LIST Br. 01.



1. 1/4" = 1'-0" (Scale)  
 2. 1/8" = 1'-0" (Scale)  
 3. 1/16" = 1'-0" (Scale)  
 4. 1/32" = 1'-0" (Scale)  
 5. 1/64" = 1'-0" (Scale)  
 6. 1/128" = 1'-0" (Scale)  
 7. 1/256" = 1'-0" (Scale)  
 8. 1/512" = 1'-0" (Scale)  
 9. 1/1024" = 1'-0" (Scale)  
 10. 1/2048" = 1'-0" (Scale)  
 11. 1/4096" = 1'-0" (Scale)  
 12. 1/8192" = 1'-0" (Scale)  
 13. 1/16384" = 1'-0" (Scale)  
 14. 1/32768" = 1'-0" (Scale)  
 15. 1/65536" = 1'-0" (Scale)  
 16. 1/131072" = 1'-0" (Scale)  
 17. 1/262144" = 1'-0" (Scale)  
 18. 1/524288" = 1'-0" (Scale)  
 19. 1/1048576" = 1'-0" (Scale)  
 20. 1/2097152" = 1'-0" (Scale)  
 21. 1/4194304" = 1'-0" (Scale)  
 22. 1/8388608" = 1'-0" (Scale)  
 23. 1/16777216" = 1'-0" (Scale)  
 24. 1/33554432" = 1'-0" (Scale)  
 25. 1/67108864" = 1'-0" (Scale)  
 26. 1/134217728" = 1'-0" (Scale)  
 27. 1/268435456" = 1'-0" (Scale)  
 28. 1/536870912" = 1'-0" (Scale)  
 29. 1/1073741824" = 1'-0" (Scale)  
 30. 1/2147483648" = 1'-0" (Scale)  
 31. 1/4294967296" = 1'-0" (Scale)  
 32. 1/8589934592" = 1'-0" (Scale)  
 33. 1/17179869184" = 1'-0" (Scale)  
 34. 1/34359738368" = 1'-0" (Scale)  
 35. 1/68719476736" = 1'-0" (Scale)  
 36. 1/137438953472" = 1'-0" (Scale)  
 37. 1/274877906944" = 1'-0" (Scale)  
 38. 1/549755813888" = 1'-0" (Scale)  
 39. 1/1099511627776" = 1'-0" (Scale)  
 40. 1/2199023255552" = 1'-0" (Scale)  
 41. 1/4398046511104" = 1'-0" (Scale)  
 42. 1/8796093022208" = 1'-0" (Scale)  
 43. 1/17592186044416" = 1'-0" (Scale)  
 44. 1/35184372088832" = 1'-0" (Scale)  
 45. 1/70368744177664" = 1'-0" (Scale)  
 46. 1/140737488355328" = 1'-0" (Scale)  
 47. 1/281474976710656" = 1'-0" (Scale)  
 48. 1/562949953421312" = 1'-0" (Scale)  
 49. 1/1125899906842624" = 1'-0" (Scale)  
 50. 1/2251799813685248" = 1'-0" (Scale)  
 51. 1/4503599627370496" = 1'-0" (Scale)  
 52. 1/9007199254740992" = 1'-0" (Scale)  
 53. 1/18014398509481984" = 1'-0" (Scale)  
 54. 1/36028797018963968" = 1'-0" (Scale)  
 55. 1/72057594037927936" = 1'-0" (Scale)  
 56. 1/144115188075855872" = 1'-0" (Scale)  
 57. 1/288230376151711744" = 1'-0" (Scale)  
 58. 1/576460752303423488" = 1'-0" (Scale)  
 59. 1/1152921504606846976" = 1'-0" (Scale)  
 60. 1/2305843009213693952" = 1'-0" (Scale)  
 61. 1/4611686018427387904" = 1'-0" (Scale)  
 62. 1/9223372036854775808" = 1'-0" (Scale)  
 63. 1/18446744073709551616" = 1'-0" (Scale)  
 64. 1/36893488147419103232" = 1'-0" (Scale)  
 65. 1/73786976294838206464" = 1'-0" (Scale)  
 66. 1/147573952589676412928" = 1'-0" (Scale)  
 67. 1/295147905179352825856" = 1'-0" (Scale)  
 68. 1/590295810358705651712" = 1'-0" (Scale)  
 69. 1/1180591620717411303424" = 1'-0" (Scale)  
 70. 1/2361183241434822606848" = 1'-0" (Scale)  
 71. 1/4722366482869645213696" = 1'-0" (Scale)  
 72. 1/9444732965739290427392" = 1'-0" (Scale)  
 73. 1/18889465931478580854784" = 1'-0" (Scale)  
 74. 1/37778931862957161709568" = 1'-0" (Scale)  
 75. 1/75557863725914323419136" = 1'-0" (Scale)  
 76. 1/151115727451828646838272" = 1'-0" (Scale)  
 77. 1/302231454903657293676544" = 1'-0" (Scale)  
 78. 1/604462909807314587353088" = 1'-0" (Scale)  
 79. 1/1208925819614629174706176" = 1'-0" (Scale)  
 80. 1/2417851639229258349412352" = 1'-0" (Scale)  
 81. 1/4835703278458516698824704" = 1'-0" (Scale)  
 82. 1/9671406556917033397649408" = 1'-0" (Scale)  
 83. 1/19342813113834066795298816" = 1'-0" (Scale)  
 84. 1/38685626227668133590597632" = 1'-0" (Scale)  
 85. 1/77371252455336267181195264" = 1'-0" (Scale)  
 86. 1/154742504910672534362390528" = 1'-0" (Scale)  
 87. 1/309485009821345068724781056" = 1'-0" (Scale)  
 88. 1/618970019642690137449562112" = 1'-0" (Scale)  
 89. 1/1237940039285380274899124224" = 1'-0" (Scale)  
 90. 1/2475880078570760549798248448" = 1'-0" (Scale)  
 91. 1/4951760157141521099596496896" = 1'-0" (Scale)  
 92. 1/9903520314283042199192993792" = 1'-0" (Scale)  
 93. 1/19807040628566084398385987584" = 1'-0" (Scale)  
 94. 1/39614081257132168796771975168" = 1'-0" (Scale)  
 95. 1/79228162514264337593543950336" = 1'-0" (Scale)  
 96. 1/158456325028528675187087900672" = 1'-0" (Scale)  
 97. 1/316912650057057350374175801344" = 1'-0" (Scale)  
 98. 1/633825300114114700748351602688" = 1'-0" (Scale)  
 99. 1/1267650600228229401496703205376" = 1'-0" (Scale)  
 100. 1/2535301200456458802993406410752" = 1'-0" (Scale)