

Sadržaj:

- 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU**
- 2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA**
- 3. ZADATAK**
- 4. REZULTATI OČEVIDA**
- 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE**
- 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**
- 8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
- 9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**
- 10. IZRAČUN**
- 11. IZRAČUN PO KATASTARSKIM ČESTICAMA**
- 12. ZAKLJUČAK**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 15/16-2

Pazin, 19. siječnja 2016.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 19. siječnja 2016. godine donijela

RJEŠENJE

I. Dipl. ing. arh. BOŽANA ROZMAN, iz Pule, Krležina 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 19. siječnja 2016. godine, imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Dipl. ing. arh. Božana Rozman podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva. Uz zamolbu imenovana je priložila životopis, dokaz uplate sudske pristojbe, domovnicu, preslike dokaza o zdravstvenoj sposobnosti, diplome, potvrde o radnom iskustvu, police osiguranja, uvjerenje o nekažnjavanju, očitovanje HDSVIP Zagreb o proširenju djelatnosti te preslike rješenja Županijskog suda u Puli, Trgovačkog suda u Rijeci i Trgovačkog suda u Pazinu (za period djelovanja suda do 31.12.2010.). Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Božana Rozman još od 2002. godine imenovana stalnim sudskim vještakom, nakon čega je ista ponovno imenovana za područja nadležnosti navedenih sudova.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da je imenovana već do sada obavljala posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Dipl. ing. arh. Božana Rozman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 66/12, 143/13)

Propisi o vrednovanju

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15)	
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)	

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu grada Vodnjana	(Sl. nov. Grada Vodnjana 2/19)
Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana (PPUG), Službene novine Grada Vodnjana (br. 4/07, 5/12, 5/14, 6/13, 1/15, 6/15 i 12/18)	
Urbanistički plan uređenja Vodnjan – sjever, (Sl. nov. Br. 04/12 i 07/13)	

Propisi iz zemalja članica EU

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

3. ZADATAK

Nekretnine čija je vrijednost procijenjena u ovom elaboratu vlasništvo su **ULJANIK Proizvodnja opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23** (u daljnjem tekstu Društvo), o čemu Društvo posjeduje dokaze – izvatke iz Zemljišne knjige. Nekretnine su u krugu industrijskog pogona, nalaze se u Vodnjanu, u industrijskoj zoni, uz željezničku prugu, a u blizini željezničke stanice. Na lokaciji je više industrijskih građevina, koje se nalaze na više katastarskih čestica. Zemljište u vlasništvu nalazi se na 43 katastarskoj čestici i to na k.č .3481/2, 3965/3, 3968/2, 3968/3, 3968/4, 3968/6, 3968/7, 3970, 3971, 3972/2, 3974, 3975, 3977/2, 3978/7, 3978/9, 3978/11, 3983/2, 3986/2, 3987/2, 3981/1, 3983/1, 3983/3, 3983/4, 3983/5, 3983/6, 3983/7, 3983/8, 3983/9, 3983/10, 3983/11, 3983/12, 3983/13, 3977/3, 3977/4, 3984/1, 3984/3, 3984/4, 3984/5 i 3977/1, 3985/5, 3985/6, 3985/7 i 3985/8, sve u katastarskoj općini Vodnjan, ukupne površine **76.793 m²**.

Sve podatke o vlasništvu procjenitelj je dobio od naručitelja procjene.

Naručitelj procjene je stvčajna upraviteljica Društva .

Zadatak je izrada procjemenog elaborata s procjenom tržišne vrijednosti nekretnina, a svrha procjene je korištenje u stečajnom postupku.

Dan očevida je ujedno dan vrednovanja i dan kakvoće, a to je 10.12.2019.

Za pristup procjeni značajne su tri činjenice:

- Sve nekretnine nalaze se na jednoj lokaciji u Vodnjanu, Željeznička 23.
- Lokacija u Vodnjanu je tvornički kompleks koji je ograđen i nalazi se na zemljištu na katastarskim česticama koje su u vlasništvu Društva.
- Na lokaciji je deset građevina koje čine proizvodnu cjelinu.
- Na lokaciji je 43 katastarske čestice, koje su procijenjene i zasebno.

U strukturi nekretnina je:

građevinsko zemljište,
komunalni i vodni doprinos s priključcima,
građevine zajedno s ugrađenom procesnom opremom i
vanjski uređaji.

Vodnjan je grad na jugoistoku Istre, udaljen od Pule 11,70 km, na 135 m nadmorske visine. Vodnjan ima četiri naselja: Gajanu, Galižanu, Peroj i Vodnjan. Smješten je na zaravni oko 6 km udaljen od mora (Fažana). Pokraj Vodnjana prolazi državna cesta D21 Pula – Trst, odnosno autocesta Istarski ipson, Pula – Trst i željeznička pruga Pula – Divača, a od Vodnjana se granaju lokalne ceste za Peroj i Fažanu, Žminj, Barban i Marčanu, te Galižanu. U blizini Pule je zračna luka s kojom je Vodnjan spojen Istarskim ipsonom.

Gospodarstvo se u prošlosti temeljilo na poljodjelstvu (masline, vinova loza, povrće, duhan i žitarice) i stočarstvu, a stanovnici su uglavnom bili zaposleni u pulskoj industriji. Danas Vodnjan ima nešto industrijske djelatnosti (na procjenjivanoj lokaciji proizvodnja brodske opreme) i poduzetništvo, te preradbu poljoprivrednih proizvoda (uljara), a dio stanovništva i danas radi u okolnim mjestima u turizmu poglavito u Puli. Oko Vodnjana zadnjih petnaestak godina grade se ruralne vile za prodaju i iznajmljivanje i razvija se agrarni turizam.

U Vodnjanu se nalazi Muzej sa zbirkom crkvene umjetnosti. Stanovnici govore drevnim romanskim istriotskim dijalektom, a zadržali su i mnoge stare običaje. Područje je bilo naseljeno u prapovijesti (gradine u okolici) i rimsko doba (ostaci rimskih ladanjskih vila). Iz 14. stoljeća kad je Vodnjan potpao pod vlast Venecije potiče kaštel koji je do 19. stoljeća postojao na današnjem trgu. Oko kaštela se razvilo

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

trgovačko naselje koje je postupno dobilo oblik aglomeracije uz glavne ceste. Vodnjan je do 19. stoljeća razvijeniji i napučeniji od obližnje Pule, koja ga je potom nadmašila. Grad je sačuvao srednjovjekovni urbanistički lik neutvrđenog naselja s nekoliko glavnih ulica i vijugavim sporednim prolazima, s palačama (nekoliko s gotičkim i renesansnim detaljima), i crkvama od kojih je najveća župna crkva sv. Blaža iz 18. stoljeća. U okolici je sačuvano ili u ostacima poznato dvadesetak crkvice od predromaničkih do novijih iz 19. stoljeća.

Lokacija se nalazi u neposrednoj blizini središta Grada Vodnjana, zapravo u njegovoj industrijskoj zoni Vodnjan Sjever, a uz samu željezničku postaju Vodnjan. Na lokaciju se dolazi asfaltiranom cestom iz smjera Vodnjana; s juga. Industrijski kolosijek ulazi u krug tvornice. Lokacija je ograda industrijskom ogradom izvan koje je na jugu kod ulaza parkiralište za vozila zaposlenih. Prema izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Vodnjana lokacija se nalazi unutar površine izvan naselja, u zoni gospodarske namjene, proizvodne, pretežno industrijske, u izgrađenom dijelu.

Centralna građevina je proizvodna hala s anexom u kome su uredi. Uz nju su skladišta, hala za antikorozivnu zaštitu, trafostanica, vodosprema, spremnik ukapljenog naftnog plina, kompresorska stanica, dvije staze portalnih dizalica, industrijski kolosijek, hala za predobradu i pomoćna proizvodna hala, te vanjski uređaji. Centralna hala i pripadajući pomoćni energetske objekti s instalacijama u okolišu izgrađeni su 1981. godine.

Pomoćna proizvodna hala izgrađena je 2016. godine.

Procjena vrijednosti zemljišta izrađena je poredbenom metodom, a građevine troškovnom metodom i vanjskih građevinskih u drugih uređaja izrađena je prema troškovnoj metodi i komercijalnim ponudama dobavljača. Procjena priključaka i komunalnog doprinosa za komunalnu infrastrukturu i naknada za priključke, izrađena je prema cijenama iz odluke Gradskog vijeća Grada Vodnjana, komunalnih poduzeća i poduzeća s javnim ovlastima. Jednom stečena prava koja su pribavljena plaćanjem komunalnog doprinosa ili (za starije građevine samim postojanjem građevine postoji materijalno pravo na komunalne usluge) se ne gube niti se njihova vrijednost umanjuje zbog starenja, jer su komunalna poduzeća ili druga tijela lokalne samouprave i drugi kojima je plaćanje izvršeno dužni održavati komunalije u ispravnom stanju i istog kapaciteta. Ukoliko bi vlasnik uz dozvolu o uklanjanju uklonio neku građevinu, može bez plaćanja novog komunalnog doprinosa izgraditi novu građevinu istog brutto volumena. Za cijenu komunalnog doprinosa vrijedi Odluka o komunalnom doprinosu (Sl. nov. Grada Vodnjana, br. 2/19). Vodni doprinos plaća se prema Uredbi o visini vodnog doprinosa koju je donijela Vlada Republike Hrvatske, (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19)

Za vodni doprinos vrijedi isti princip kao kod komunalnog doprinosa. Za postojeće legalno izgrađene građevine, što znači da za njih postoji građevinska dozvola ili su te građevine postojale i prije 1968. godine, za što postoji dokaz (snimak u katastru), smatra se da imaju pravo na opskrbu vodom, koje je adekvatno onom materijalnom pravu koje bi vlasnik građevine imao da je sada platio vodni doprinos po sadašnjoj cijeni

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnina.

Dan procjene – vrednovanja i dan kakvoće je 10.12.2019.

Sve procijenjene vrijednosti izražene su u eurima, sa odnosom:
1 EUR = 7,435521 kn.

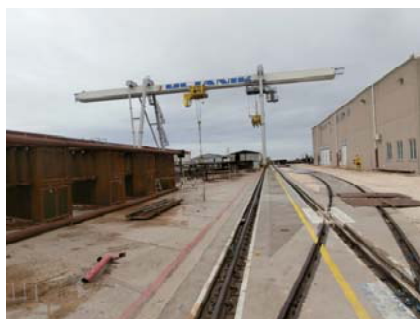
**UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA JE
15.744.862,80 EUR ili
zaokruženo u kunama prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina
117.070.000,00 kn**

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevid je izvršen 10.12.2019. godine; na dan vrednovanja i dan kakvoće. Tada su snimljene i slijedeće fotografije.



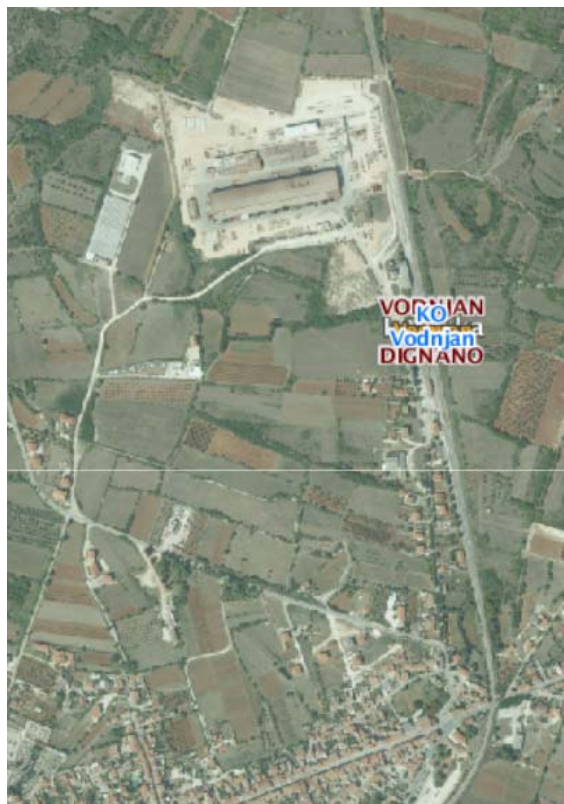
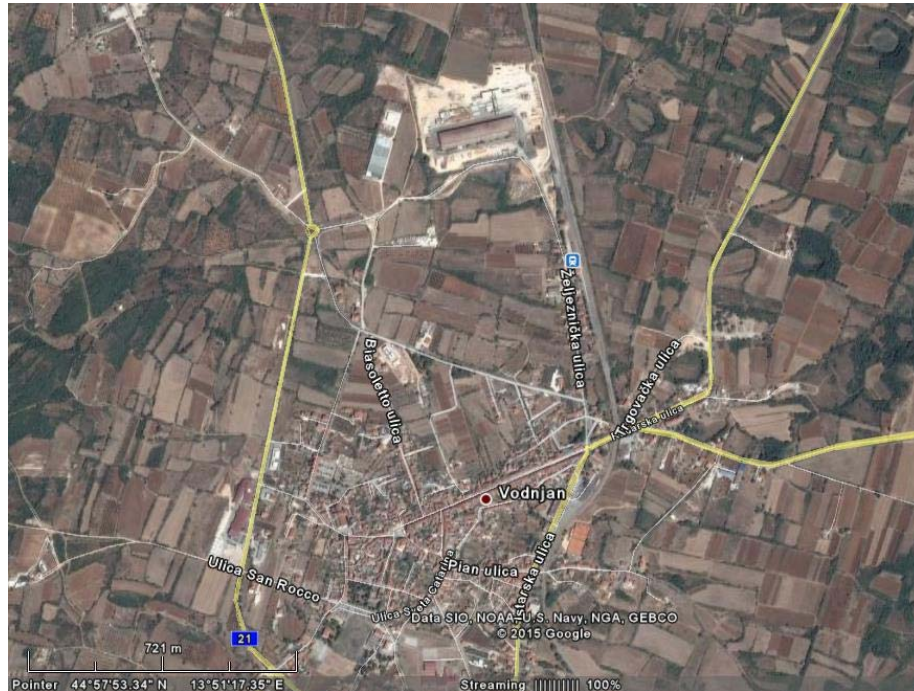
**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**



**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

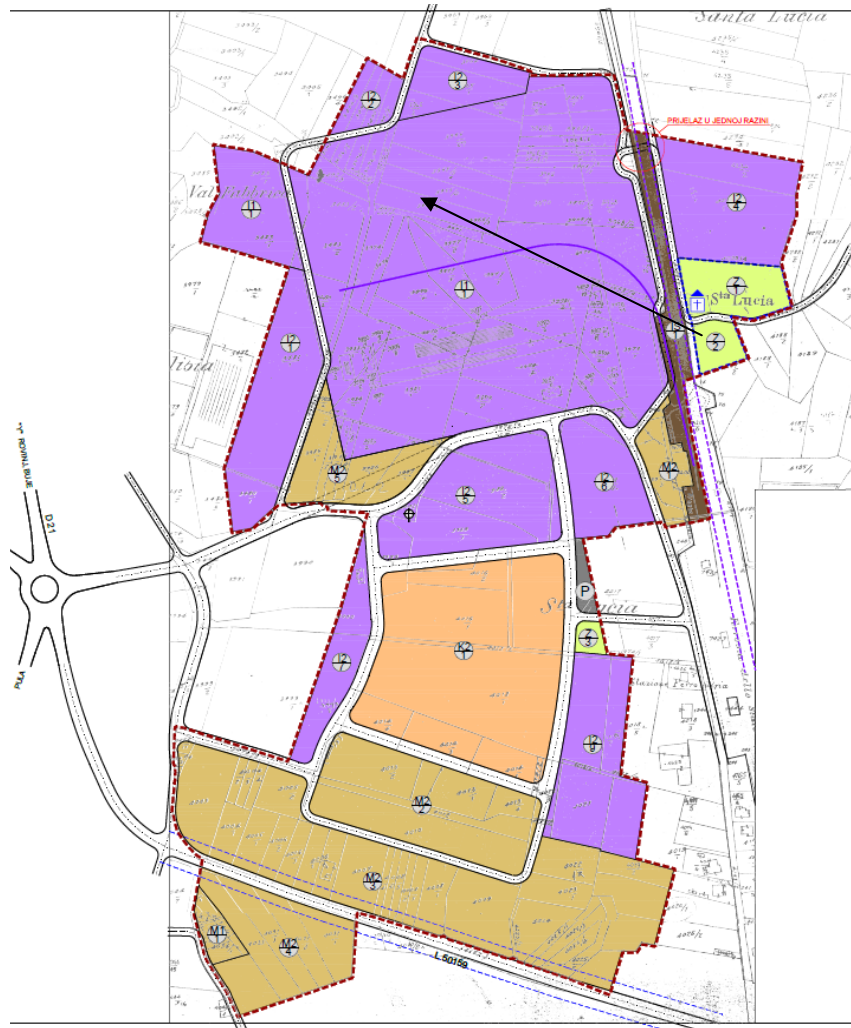


Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan








URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA













Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan


**PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA**

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO-UREĐEN
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN








**POVRŠINE IZVAN NASELJA
GOSPODARSKA NAMJENA**


-  PROIZVODNA - IZGRAĐENI DIO
-  PROIZVODNA - NEIZGRAĐENI DIO-UREĐEN
-  PROIZVODNA - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN
-  pretežito industrijska - I1
pretežito zanatska - I2
-  POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
ostalo - E3
-  POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO
poslovna - K
poslovna - pretežito trgovačka - K2
proizvodna - I
-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN
-  hotel - T1
turističko naselje - T2
kamp - T3
-  TP - turističko područje

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA




-  ZDRAVSTVENA - D3 - NEIZGRAĐENI DIO-UREĐEN

SPORTSKA NAMJENA





-  GOLF IGRALIŠTE PORTO MARICCIO - IZGRAĐENI DIO
-  GOLF IGRALIŠTE PORTO MARICCIO - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN
-  GOLF IGRALIŠTE NEGRIN - NEIZGRAĐENI DIO - NEUREĐEN
-  SPORTSKI PARK CANAL GRANDE - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN
- jahački centar - R2, polivalentni sportsko-rekreacijski centar R5
-  SPORTSKI CENTAR BARBARIGA ZAPAD - R7 - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN
POLIVALENTNI SPORTSKO REKREACIJSKI CENTAR BARUTANE - R8 - NEIZGRAD. DIO-NEUREĐEN
-  SPORTSKI CENTAR MURAGE - R9 - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN
-  PLAŽA - NEIZGRAĐENI DIO-NEUREĐEN




-  ZONE OPĆE REKREACIJE (IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA)

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

-  OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
-  VRIJEDNO OBRADIVO TLO
-  OSTALA OBRADIVA TLA

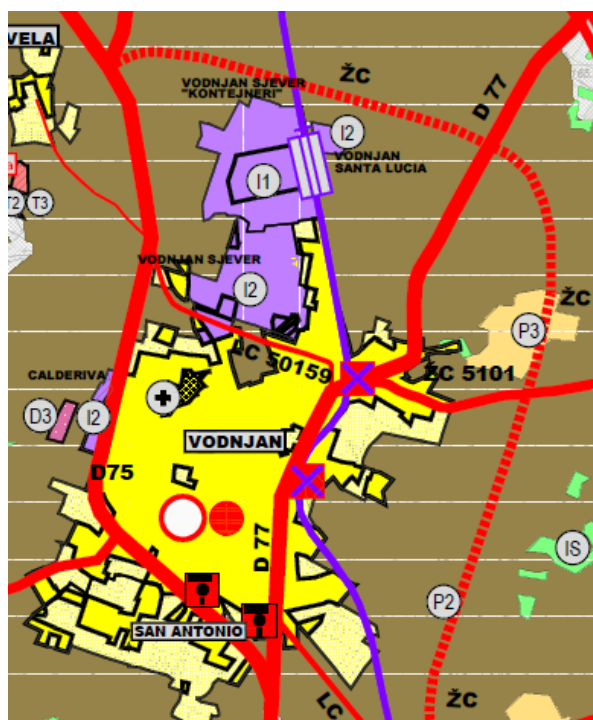
ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

-  ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
-  ZAŠTITNA ŠUMA
-  ŠUMA POSEBNE NAMJENE
-  OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE




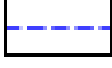








-  POSEBNA NAMJENA - N
NEIZGRAĐENI DIO
-  POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
-  GROBLJE

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan

PPUP GRADA VODNJANA



LEGENDA

	GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	ARHEOLOŠKO PODRUČJE
	KORIDOR PROMETNICE
	KORIDOR PROMETNICE U ISTRAŽIVANJU
	ZAŠTITNI POJAS LOKALNE CESTE LC 50150 10+10m
	JAVNO PARKIRALIŠTE
	POVRŠINA INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA - ŽELJEZNICA
	INDUSTRIJSKI KOLOSJEK PROIZVODNOG POGONA ULJANIK
	KORIDOR POSTOJEĆE ŽELJEZNICE VAN NASELJA (11m)
	MJEŠOVITA NAMJENA
	PRETEŽITO POSLOVNA
	PRETEŽITO STAMBENA
GOSPODARSKA NAMJENA	
	PROIZVODNA NAMJENA
	PRETEŽITO INDUSTRIJSKA
	PRETEŽITO ZANATSKA
	POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	SAKRALNA GRAĐEVINA - CRKVA SV. LUCIJE
	SIRENA ZA JAVNO UZBUNJIVANJE I OBAVJEŠTAVANJE

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

OPIS

ZEMLJIŠTE

Lokacija u Vodnjanu nalazi se Željezničkoj 23. Na toj lokaciji je 76.793,00 m² zemljišta na 43 katastarskoj čestici, sve u k.o. Vodnjan. Pod zgradama je 12.817,01 m² zemljišta. Ostalo zemljište ukupne površine 63.975,99 m² su radne i prometne površine, te zelene površine: park u tvorničkom krugu.

Planski status: Izvor podataka: Službene web stranice Grada Vodnjana, Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana (PPUG), Službene novine Grada Vodnjana (br. 4/07, 5/12, 5/14, 6/13, 1/15, 6/15 i 12/18), Urbanistički plan uređenja Vodnjan – sjever, (Sl. nov. Br. 04/12 i 07/13) Zemljište se nalazi unutar granice građevinskog područja, a namjena zemljišta je proizvodna, pretežno industrijska; (I1). Okolno zemljište planirano je većinom za proizvodnu namjenu pretežno zanatsku.

Važeći planovi:

Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana (PPUG), Službene novine Grada Vodnjana (br. 4/07, 5/12, 5/14, 6/13, 1/15, 6/15 i 12/18), Urbanistički plan uređenja Vodnjan – sjever, (Sl. nov. Br. 04/12 i 07/13)

Opremljenost

Prometna povezanost: Željeznička stanica Vodnjan u neposrednoj blizini, kao i stajalište javnog gradskog prijevoza.

Prometnice: Prilazna cesta je lokalna prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa, opremljena i uređena, ima samo kolnik, na jugu je parcele. U njenom trupu je vodovod, električna energija i telefonska instalacija. Druga prilazna cesta dolaze iz zapadnog dijela naselja; to je neasfaltirani odvojak i prolazi duž južne granice parcele, do kolnog i pješačkog ulaza na parcelu. Ona služi za transport kamionima velikih sekcija s lokacije. Obje ceste slijepo završavaju na ulazu na lokaciju.

Udaljenost od ulaza na autoput:	4 km
Udaljenost od željezničke stanice Vodnjan	0,25 km
Udaljenost od mora	10,50 km
Udaljenost autoputa	16,00 km

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom i uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da su građevine na lokaciji priključene na građevine i uređaje komunalne infrastrukture : električnu struju, vodovod i telefon. Na lokaciji postoje odvojena fekalna i oborinska kanalizacija, koje se preko prečištača poštaju u retenciju i dalje na teren, a priključit će se na komunalnu kanalizaciju, kad se ista izgradi u trupu nove gradske prometnice, za što postoji projekt.

Parkiranje

Parkiranje je riješeno uz južnu ogradu lokacije na vlastitom terenu.

Buka i vibracije

Na lokaciji su izvori buke koji su riješeni pravilnim i obveznim načinom građenje zgrada i režimom rada, te pravilnom udaljenosti od stambenog dijela grada.

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

Zagađenje

Zagađenje koje nastaje u tehnološkom procesu riješeno je ispravnim građenjem i korištenjem adekvatne i ispravne opreme i stalnom kontrolom.

Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađen industrijski kompleks sa zatvorenim zgradama za obradu metala i vanjskim radnim i skladišnim površinama s industrijskim kolosijekom, dizalicama i manipulativnim i prometnim površinama, te potrebnim vanjskim instalacijama. Sve građevine su legalno izgrađene. Na osnovi dobivene Lokacijske dozvole na lokaciji se može izgraditi još jedna hala koja bi služila za završnu obradu metalnih sekcija, a na osovima važećeg prostornog plana može se izgraditi još jedna hala i novo skladište.

Zemljište na lokaciji je u blagom usponu prema sjeveru, skoro ravno, u istoj razini kao pristupna ulica Željeznička 23. Manji dio zemljišta zauzimaju zgrade, a veći dio prometne, skladišne i radne vanjske površine. Ulaz je s juga, a uz ulaz je parkiralište za zaposlenike.

PRIKLJUČCI

Postojeća infrastruktura za koju su plaćeni komunalni i vodni doprinosi doprinosi, a nalazi se uz građevinsku parcelu na kojoj se nalazi tvornica je:

- 3.2.2.1. Asfaltirane prometnice
- 3.2.2.2. Javnu rasvjetu
- 3.2.2.5. Vodovod
- 3.2.2.6. Električnu mrežu
- 3.2.2.7. Telefonsku mrežu

Za oborinsku i fekalnu kanalizaciju plaćen je doprinos, ali nisu izvedena priključenja, jer se ta infrastruktura nalazi dalje od kompleksa (cca 1 km).

Pod priključcima se u ovom elaboratu predmnijevaju prava na izvedbu priključaka na opisanu infrastrukturu, koja nastaju plaćanjem komunalnog doprinosa i vodnog

doprinosu za izgradnju te infrastrukture, odnosno participacije dijela troškova i vrijednost samih radova na priključcima. Jednom stečena prava se ne gube, niti se njihova vrijednost umanjuje zbog starenja, jer su komunalna poduzeća i drugi kojima je plaćanje izvršeno dužni održavati komunalije u ispravnom stanju i istog kapaciteta. Plaćanje je bilo izvršeno kada su izvedeni i radovi na samim priključcima.

ZGRADE

Na lokaciji je **10 zgrada ukupne korisne neto površine 12.614 m²**. Prije dvije godine dio skladišta je uklonjen, a izgrađena je pomoćna proizvodna hala. Vlasništvo nad zgradama nastalo je građenjem.

PROIZVODNA HALA

Građevina je slobodnostojeća prizemnica – dvobrodna hala s dvostrešnim krovom, s prizemnim aneksom u kojem su u prizemlju pomoćni prostori i uredi, a u podrumu sklonište. Aneks ima ravni krov,

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

visine vijenca 4 m. Proizvodna hala je visoka do vijenca 11 m. Korisna površina hale je 6.583,00 m², a anexa 2.461,00 m². Tlocrt građevine je pravokutnog oblika. Razmak nosivih stupova je 5, 6, 10 i 15 m, raspon hale je 15,50 m, a anexa 12 m. Korisna visina hale je 10 m, prizemlja anexa 3,10 m, a podruma 2,20 m. Nosiva konstrukcija čini sistem punostijenih krovnih nosača raspona 15,50 m, na rasteru od 5 m, položenih na sekundarne krovne nosače, odnosno na bočne i jedan središnji, raspona 10 i 15 m. Oni naliježu a glavne nosive stupove, raspona 10 i 15 m. Krovni nosači i nosivi stupovi izrađeni su od čeličnih limova Č-0361 i Č-0481. Staze mosnih dizalica su kontinuirane grede raspona 10 m, a u poljima od 15 m su prosti nosači, izrađeni od istog materijala kao i ostala nosiva čelična konstrukcija. U svakom brodu su po dvije dizalice. Pokrov je od dvostrukog, samonosivog krovnog profiliranog lima 40/230, s termoizolacijom između limova od samogasivog stiropora, debljine 5 cm. Vanjski zidovi anexa su od plinobetona - siporexa debljine 15 cm. Pregradni zidovi anexa su od siporexa debljine 10 cm. Vanjski zidovi hale su od armirano betonskih predgotovljenih vertikalno i horizontalno postavljenih ploča, obojenih fasadnom bojom. Zidovi unutar građevine gletani su i obojeni bojom disperznom u vodi. U sanitarnim prostorima zidovi su opločeni do visine od 200 cm keramičkim pločicama. U hali je pod od monolitnog industrijskog sloja, a u uredima od tapisona i laminata. Hodnici su opločeni kamenim i keramičkim pločicama. Pod u sanitarnim i pomoćnim prostorima je od keramičkih neglaziranih pločica. Podgled u anexu je od gips montažnih ploča. Prozori i vrata u anexu su drveni, termoizolirajućim staklom, oličeni sadolinom, a u hali su od pocinčanih profila, oličeni lak bojom. U građevini postoje instalacije vodovoda, kanalizacije, električna instalacija rasvjete i snage, telefonska instalacija, instalacija termoventilacije, instalacija centralnog grijanja i gromobrankska instalacija.

HALA AKZ

Građevina je namijenjena za zaštitu od korozije; sačmarenje i bojenje metalnih konstrukcija. Nosiva konstrukcija je od čeličnih stupova i punostijenih krovnih nosača koji su sastavljeni zavarivanjem limova i profila. Krovni nosači su međusobno ukrućeni horizontalnim gredama od čeličnih profila i kosnicima od čeličnih profila koji čine vjetrovne vezove. Stupovi su također ukrućeni vertikalnim vjetrovnim vezovima od čeličnih profila. Pokrov je od krovnih panela od dvostruko profiliranog lima s toplinskom izolacijom debljine 4 cm između njih, postavljen je na rogove od «U» profila. Na krovu su svjetlarnici od akrilnih profiliranih ploča. Nadstrešnica je poskrivena profiliranim limom. Na pročelju je profilirani lim, a na hali za bojenje termo panel. Na pročelju su trake za osvjettljenje od polikarbonatnih ploča i armiranog stakla. Nosivi stupovi su na razmaku od 5 m, a raspon nosive konstrukcije je 11 m. Visina okvira je 5 m. Između dvije hale je nadstrešnica širine 12,5 m. Hala za bojenje je duga 50 m, a hala za sačmarenje 25 m. Ukupno je hala izvana duga 87,5 m, a široka 12 m. Svijetli otvor je širok 11 m. Nosiva konstrukcija je oslonjena na armirano betonske temelje samce koji su međusobno povezani armirano betonskim trakastim temeljima. Pod je od betona, zaglađenog fratonom. Od instalacija u halama je električna rasvjeta i instalacija snage u «S» izvedbi, instalacija ventilacije i komprimiranog zraka.

SKLADIŠTA

Sva skladišta su slične konstrukcije, od čeličnih profila i limova, neka su otvorena, druga djelomično zatvorena, a jedno zatvoreno. Različite su starosti. Prosječno su stari 20 godina. Radi sličnosti stanja zanemarena je razlika u starosti i u materijalima obloge pročelja i krova. Korisna visina građevine je 4 do 5 m. Ukupna neto površina je 209 m², bruto površina je 211 m², a bruto volumen je 923 m³. Nosiva konstrukcija: stupovi i grede su od čeličnih profila. Pokrov je od valovitog salonita. Obloga je od profiliranog lima. Podovi su betonski ili su od asfalta. Vrata su od čeličnih profila, oličena uljanom lak bojom. Građevine od instalacija imaju samo električnu rasvjetu.

VODOSPREMA

Vodosprema je djelomično ukopana i nasuta. Površina građevine je 250 m^2 , a zapravo je 150 m^3 . Iznad spremnika je građevina od siporex blokova površine 30 m^2 . Tlocrt građevine je pravokutnog oblika. U sklopu vodospreme je i ova građevina. Zidovi, pod i svod su od vodonepropusnog armiranog betona debljine 30 cm. Obrada betonskih površina je cementnom glazurom. Vodosprema je opskrbljena svom potrebnom vodovodnom i elektroinstalacijom. Bruto površina građevine je $336,00 \text{ m}^2$; bruto volumen $625,00 \text{ m}^3$.

HALA ZA PREDOBRADU (HALA B)

NAMJENA I UGRAĐENA OPREMA

U hali će se čeličnom sačmom čistiti limovi i profili i ličiti temeljnom bojom prije označavanja i rezanja u hali za obradu. Limovi će se prije tog postupka strojno ravnati. Materijal će se pokretati od jednog do drugog radnog mjesta i kroz njih valjčastim transporterom koji se proteže od vanjskog skladišta, halom za predobradu i ulazi u halu za obradu, gdje završava. Transporter visine cca 70 cm, a širine cca 400 cm koji ulazi na užoj istočnoj strani hale kroz otvor visine 100 cm, mjereno od gotovog poda, a izlazi kroz isti takav otvor na zapadnom pročelju, prvo prolazi kroz ravnalicu, zatim kroz komoru za sačmarenje, a na kraju kroz komoru za bojenje. Obojeni limovi i profili na kraju se suše na transporteru.

Sačmarenje i bojenje se odvija u zasebnim zatvorenim komorama. Otpad sačme i boje skuplja se u posudama koje se smještene u zasebnom prostoru, koje viličar svakodnevno odvozi u za to projektiranu halu D. Boja se drži zatvorenim kontejnerima u zasebnom prostoru hale koji nema vezu s ostatkom hale. Boja se transportira od kontejnera do komore crijevima. Sačma se drži u vrećama. Za tehnološki proces u hali koristi se električna energija, komprimirani zrak, propan butan iz vanjskih spremnika, te topla voda (za ventilaciju) iz kotlovnice u postojećoj hali. Komprimirani zrak se proizvodi u postojećoj kompresorskoj stanici u postojećoj hali. Svi plinovi i topla voda dovode se u halu cijevima postavljenim pod zemlju, a električna struja iz postojeće trafostanice podzemnim kablom. U hali rade dva operatera; jedan koji radi na ravnalici i dva na sačmarenju i bojenju. Operateri će biti smješteni u zasebnim radnim kabinama s upravljačkim pultovima (zaštita od buke od 100 dB).

OBLIK, KONSTRUKCIJA I MATERIJALI IZRADE

Građevina je prizemna slobodno stojeća hala, s dvostrešnim krovom.

Hala je projektirana prema važećem Pravilniku o tehničkim normativima za uređaje u kojima se nanose i suše premazna sredstva (NN 53/91). Radi zahtjeva zaštite od požara odabrana je armirano betonska konstrukcija hale. Radi ekonomičnosti i brzine građenja planirana predgotovljena montažna konstrukcija; jedino bi se temelji ispod temeljnih čašica stupova izveli na licu mjesta. Nosivi stupovi hale, krovni nosači, grede, krovne rebraste ploče, temelji samci stupova - čašice i temeljne grede zidova i fasadni zidovi – paneli, izradit će se u tvornici, a montirati na radilištu.

Uključujući vanjske zidove, širina hale je 13,40 m, a dužina je 52,28 m. Pod hale viši je od okolnog terena za 11 cm. Podgled je kos. Najveća visina hale (u sljemenu), mjereno od gotovog poda je 9,70 m. Najmanja visina unutar hale je 8,2 m. Raspon okvira je 12,32 m. Raster nosivih okvira je 10 m. Netto površina hale je $655,78 \text{ m}^2$.

Pod je izoliran od vlage i toplinski, a na vrhu slojeva poda je armirano betonska ploča debljine 22 cm, završno obrađena cementnom glazurom.

U podu su ispod kote poda rupe od armirano betonskih zidova i podova razne veličine i položaja, dubine do cca 1,45 m, a služe za montiranje i ugradnju procesne opreme.

Krovni dvostrešni nosač na donjem dijelu je ravan, a visina mu je od 71 do 146 cm. Na dvostrešne krovne nosače oslanjaju se krovne "T" grede.

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Pokrov dvostrešnog krova nagiba 10% je od trapeznog pocinčanog panela s toplinskom izolacijom od mineralne vune debljine 12 cm.

Fasadne horizontalne ili vertikalne ploče - paneli izradit će se od unutarnjeg i vanjskog sloja armiranog betona, vanjski debljine 6 cm, a unutarnji 6 cm debljine, sa slojem toplinske izolacije u sredini debljine 8 cm. Vanjska strana panela završno se obrađuje u tvornici pranim kulirom, a unutarnja se gleta i boji bojom za beton.

Unutarnji pregradni zidovi izvest će se od betonskih blokova, od opeke i od pocinčanih panela debljine 20 cm, s ispunom od purpena.

Prozori i vrata su od aluminijskih profila, a ostakljenje termoizolirajućim staklom debljine 5 + 12 + 4 mm.

Ukupna širina hale, uključujući vanjske zidove, je 13,40 m, a ukupna dužina hale je 52,28 m.

TRAFOSTANICA

Građevina je prizemnica korisne površine 45,00 m². Svjetla visina je 300 cm. Godina izgradnje je 1981. Temelji su trakasti od armiranog betona. Zidovi pročelja su od siporex blokova debljine 25 cm. Zidovi su gletani i obojeni bojom disperznom u vodi iznutra, a bojom za fasadu – Fasadexom izvana. Pod je od cementne glazure na armirano betonskoj ploči. Krov je ravan i neprohodan, pokriven ljepenkama. Prozori i vrata su od pocinčanih profila i lima, oličeni uljanom lak bojom. Limarija, opšavi, oluci i vertikalne olučne cijevi su od pocinčanog lima.

U građevini je trafo postrojenje i elektroinstalacija. Nazivna snaga je 2 x 1000 kVA.

POMOĆNA PROIZVODNA HALA

Zgrada je prizemnica s dvostrešnim krovom. Izgrađena je 2016. godine. U prostoru hale je manje spremište i zahod. Korisna površina hale je 287,00 m². Vanjske dimenzije tlocrta su 11,25 m x 27,20 m. Visina do vijenca je 7,91 m. Visina do sljemena je 7,91 m. Temelji građevine su samci od betona. Nosivu konstrukciju čine stupovi i grede od I nosača. Postavljeni su na osnom razmaku od 5,63 m. Temelji samci povezani su trakastim temeljima na koje su oslonjeni parapetni zidovi od armiranog betona. Dvostrešna krovna konstrukcija izrađena je od čeličnih profila; to su okviri oslonjeni na stupove okvira na osnom razmaku od 5,36 m.

Pokrov je od pocinčanih panela Kingspan KS 1000 RW 80. Vanjski zidovi su u donjem parapetnom dijelu od armiranog betona visine 205 cm, debljine 20 cm. Iznad parapetnih zidova na čeličnu podkonstrukciju postavljeni su pocinčani paneli KS 1150 TF 40. Na dijelu pročelja su svjetlarnici dimenzija 200 x 400 cm. Pod je od armiranobetonske ploče za zaglađenim završnim slojem debljine 5 cm. U sanitarijama postavljen je PVC prozor, a pod je opločen keramičkim pločicama. Ulazna vrata su klizna, dvokrilna, od okvira od čeličnih profila, s ispunom od pocinčanih panela. Izvedeni su svi priključci i instalacije: dovod i odvod vode, struja, pli, kisik, propan butan, argon, CO₂ i komprimirani zrak.

PORTA

Zgrada je montažna prizemnica, od čeličnih stupova i profila. To je nadstrešnica ispod koje je ugrađen kontejner. Pokrov je od čeličnih panela. Temelji su od armiranog betona, a podna ploča je od armiranog betona s cementnom glazurom. Sve je oličeno lakom za metal. U zgradi je sva potrebna instalacija.

NADSTREŠNICA UZ PROIZVODNU HALU S ANEXOM

Zgrada je montažna prizemnica, od čeličnih stupova i profila. Krov je jednostrešan pokriven čeličnim panelima. Sve je oličeno lakom za metal.

DOGRADNJA UZ PROIZVODNU HALU S ANEXOM

Uz aneks Proizvodne hale s aneksom dograđen je prizemni zatvoreni proizvodni prostor. Konstrukcija je od čeločnih okvira, a zidovi i jednostrešni krov je od čeličnih panela s ispunom od mineralne vune. Sve je oličeno lakom za metal. Temelji su armiranobetonski. u hali su sve potrebne instalacije.

VANJSKE GRAĐEVINE I UREĐAJI

Na lokaciji su vanjske građevine i vanjski uređaji. Procijenjeni su troškovnom metodom prema normalnim i stvarnim troškovima gradnje i komercijalnim ponudama dobavljača.

OGRADA S ULAZNIM VRATIMA

Ograda je izrađena od čeličnih zavarenih profila s ispunom od plosnog čelika postavljenog vertikalno i žičane mreže. Visina ograde je 2 m. Cijevi ograde ugrađene su u betonski temelj, dimenzija presjeka 30x50 cm, Ulazna vrata su od čeličnih profila i cijevi, klizna, širine kao prilazna prometnica na ulazu na lokaciju. Uz njih su i zaokretna vrata za pješake. Ograda i vrata na njoj izgrađena su 1981. godine.

INDUSTRIJSKI KOLOSJEK

Industrijski kolosijek izgrađen je s tračnicama normalnog profila i uobičajene nosivosti, od željezničke stanice Vodnjan do ulaza na lokaciju na drvenim pragovima, a na lokaciji na armirano betonskoj ploči. On služi da se na lokaciju u vagonima doprema materijal za rad: čelični limovi i profili i da se otpremaju proizvodi, odnosno poluproizvodi, sekcije i druge konstrukcije od čelika.

STAZE GRAĐEVINSKIH DIZALICA

Staza je armirano betonski temelj u zemlji, na čijem vrhu je ugrađen čelični «I» profil po kojem se kreže dizalice. Staze su po dvije u paru jer je dizalica portalna, ima dva stupa koji se na dnu oslanjaju na šinu, a u gornjem dijelu su povezani gredom po kojoj se kreću naprave za dizanje tereta, Teret se diže kukom ili magnetima. Staza nosivosti 40 t duga je 140 m, a staza nosivosti 10 t 180 m. Ispod staza je otvoreni prostor za skladištenje limova i profila. Staze se napajaju električnom strujom. Staze i dizalice izgrađene su 2008. i 2009. godine.

UREĐENE ZELENE POVRŠINE

Zelenilo je izgrađeno kad i tvornica: 1981. godine. Navežena je plodna zemlja, a zasađena je trava, ruže, različito ukrasno grmlje i stabla zimzelenog i listopadnog drveća, koja su do danas dosta narasla. Park se redovno održava.
Površina je 1.050 m².

OBORINSKA I FEKALNA KANALIZACIJA

Stara kanalizacija izgrađena je od betonskih cijevi i armirano betonskih okana s lijevano željeznim poklopcima. Oborinska kanalizacija odvodi se slobodno na okolne neobrađene i neuređene livade, južno od lokacije, a fekalna se vodi u biološko mehanički pročištač tzv. Bloxy sustav. Iz njega se pročišćena voda prelije preko retencije u tlu u okolno teren, kao i oborinska kanalizacija. Kako je za 2009. godinu planirana izgradnja južne javne gradske prometnice i u njoj kanalizacija oborinske i fekalne vode,

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

novozgrađena kanalizacija na lokaciji spojiti će se u južnoj prometnici na oborinsku i fekalnu kanalizaciju Vodnjana.

Nova kanalizacija izvodi se polietilenskim PEHD cijevima i plastičnim montažnim oknima s lijevano željeznim poklopcima. Odvojena je oborinska od fekalne kanalizacije.

VODOVOD I KANALIZACIJA

Vodovod i hidrantska mreža koja je građena istovremeno s tvornicom 1981. godine, od lijevano željeznih cijevi Ø 125 mm. Hidranti su nadzemni u ormarićima. Novi vodovod i kanalizacija izgrađen je 2009. od cijevima od nodularnog lijeva.

ELEKTRIČNE INSTALACIJE, JAVNA RASVJETA I TELEFONSKA INSTALACIJA

Stari kablovi električnih i telefonskih instalacija postavljeni su u zemlju direktno, u zaštitni sloj pijeska, a rijetko u plastične cijevi. Postavljene su 1981.

Svi novi kablovi za napajanje građevina i vanjske opreme, za javnu rasvjetu i telefonske instalacije postavljaju se 2009. godine u tzv. kabelsku instalacije, odnosno u plastične, korugar cijevi koje su postavljene u zemlju i zabetonirane.

STROJARSKE INSTALACIJE U OKOLIŠU

Stare cijevi strojarskih instalacija u okolišu izgrađene 1981., djelomično su postavljene u armirano betonske kanale, a većim dijelom u zemlju, u zaštitni sloj pijeska. Nove cijevi postavljaju se u zemlju, u zaštitni sloj pijeska, a na mjestima križanja ispod građevina infrastrukture (ceste, industrijski kolosjek, staze dizalica) u zaštitne čelične cijevi i beton.

ASFALTIRANE POVRŠINE

Veći dio asfaltiranih površina izveden je 1981., a manji 2008. i 2009. g

Asfalt je izveden na uobičajen način i propisno je nabijena posteljica. Izrađen je tamponski sloj deb. 10 cm, a završno su postavljena dva sloja asfalta, deb. 5 + 3 cm ukupno.

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

GEOMETRIJSKI PODACI

ZEMLJIŠTE

U donjoj tablici je popis katastarskih čestica s površinom zemljišta kojeg je vrijednost procijenjena u ovom elaboratu.

Red. broj	Broj katast. Čestice i katast. čest.	m ²	Dio lokacije	Nekretnine osim zemljišta Bruto površine zgrada ili dijelova zgrada m ²
1.	3481/2, Vodnjan	2.020	0,02630448	
2.	3965/3, Vodnjan	2.590	0,03372703	
3.	3968/2, Vodnjan	6.682	0,08701314	
4.	3968/3, Vodnjan	298	0,00388056	
5.	3968/4, Vodnjan	297	0,00386754	
6.	3968/6, Vodnjan	522	0,00679749	
7.	3968/7, Vodnjan	473	0,00615942	
8.	3970, Vodnjan	7.050	0,09180524	Hala za predobradu – 671,55 m ²
9.	3971, Vodnjan	827	0,01076921	
10.	3972/2, Vodnjan	1.096	0,01427213	
11.	3974, Vodnjan	1.924	0,02505437	
12.	3975, Vodnjan	1.036	0,01349081	Hala AKZ – 12,71 m ²
13.	3977/2, Vodnjan	964	0,01255323	
14.	3978/7, Vodnjan	4.040	0,05260896	
15.	3978/9, Vodnjan	398	0,00518276	
16.	3978/11, Vodnjan	1.489	0,01938979	
17.	3983/2, Vodnjan	422	0,00549529	
18.	3986/2, Vodnjan	1.060	0,01380334	
19.	3987/2, Vodnjan	14	0,00018231	
20.	3981/1, Vodnjan	17.422	0,22686964	Dogradnja uz Proizvodnu halu s anexom – 178,00 m ²
21.	3983/1, Vodnjan	8.551	0,11135130	Hala AKZ – 1.878,99
22.	3983/3, Vodnjan	306	0,00398474	Pomoćna hala – 306,00 m ²
23.	3983/4, Vodnjan	158	0,00205748	
24.	3983/5, Vodnjan	81	0,00105478	Proizvodna hala s anexom – 81,00 m ²
25.	3983/6, Vodnjan	8.943	0,11645593	Proizvodna hala s anexom – 8.943,00 m ²
26.	3983/7, Vodnjan	56	0,00072923	Nadstrešnica uz Proizvodnu halu s anexom – 56,00 m ²
27.	3983/8, Vodnjan	211	0,00274765	Skladišta – 211,00 m ²
28.	3983/9, Vodnjan	38	0,00049484	Porta – 38,00 m ²
29.	3983/10, Vodnjan	29	0,00037764	Vodosprema – 29,00 m ²
30.	3983/11, Vodnjan	52	0,00067715	
31.	3983/12, Vodnjan	66	0,00085945	Trafostanica – 54,00 m ²
32.	3983/13, Vodnjan	39	0,00050786	
33.	3977/3, Vodnjan	2.792	0,03635748	Hala AKZ – 185,30 m ²
34.	3977/4, Vodnjan	6,00	0,00007813	Proizvodna hala s anexom – 6,00 m ²
35.	3984/1, Vodnjan	1.247	0,01623846	
36.	3984/3, Vodnjan	100	0,00130220	
37.	3984/4, Vodnjan	18	0,00023440	Nadstrešnica uz Proizvodnu halu s anexom – 18,00 m ²
38.	3984/5, Vodnjan	120	0,00156264	Proizvodna hala s anexom – 120,00 m ²
39.	3977/1, Vodnjan	2.644	0,03443022	Hala za prerdobradu – 29,00 m ²
40.	3985/5, Vodnjan	9	0,00011720	
41.	3985/6, Vodnjan	135	0,00175797	
42.	3985/7, Vodnjan	270	0,00351595	
43.	3985/8, Vodnjan	298	0,00388056	
	UKUPNO	76.793	1,00000000	

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

PRIKLJUČCI

Procjenjivana katastarska čestica priključena je na kolektivnu i individualnu infrastrukturu:

Asfaltiranu cestu
Javnu rasvjetu
Vodovod
Kanalizaciju
Električnu mrežu
Telefonsku mrežu

ZGRADE

U donjoj tablici iskazane su površine i volumen zgrada.

RED. BR.	NAZIV GRAĐEVINE	NGP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
1.	Proizvodna hala s anexom	9.044	9.150,00	86.192,00
2.	Hala AKZ	2.066	2.077,00	8.490,00
3.	Skladišta	209	211,00	923,00
4.	Vodosprema	18	29,00	58,00
5.	Hala za predobradu	659	700,55	6.606,00
6.	Trafostanica	45	54,00	178,00
7.	Pomoćna proizvodna hala	287	306,00	2.521,00
8.	Porta	37	38,00	128,73
9.	Nadstrešnica uz Proizvodnu halu s anexom	73	74,00	367,30
10.	Dogradnja uz Proizvodnu halu s anexom	176	178,00	979,00
UKUPNO		12.614	12.817,55	106.443,03

Za obračun komunalnog doprinosa volumen umanjen za volumen iznad od 3,5 mvisine, što je prikazano u donjoj tablici:

RED. BR.	NAZIV GRAĐEVINE	BV (m ³)
1.	Proizvodna hala s anexom	32.025,00
2.	Hala AKZ	7.269,50
3.	Skladišta	738,50
4.	Vodosprema	58,00
5.	Hala za predobradu	2.451,92
6.	Trafostanica	178,00
7.	Pomoćna proizvodna hala	1.071,00
8.	Porta	128,73
9.	Nadstrešnica uz Proizvodnu halu s anexom	259,00
10.	Dogradnja uz Proizvodnu halu s anexom	623,00
UKUPNO		44.802,65

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

VANJSKE GRAĐEVINE I UREĐAJI

Na lokaciji su objekti niskogradnje i infrastrukture koji čine vanjske uređaje. Procijenjeni su prema izmjeri fizičkih veličina i tržišnim cijenama. Za građevine koje su u izgradnji uzeta je u obzir samo izgrađena količina.

RED. BR.	NAZIV	JEDINICA MJERE	KOLIČINA
3.2.4.1.	Ograda s ulaznim vratima	m	550,00
3.2.4.2.	Ogradni potporni zid u izgradnji	m	371,00
3.2.4.3.	Industrijski kolosjek u izgradnji (524 m)	m	104,80
3.2.4.4.	Prometne i radne površine (asfalt) - stare	m ²	12.000,00
3.2.4.5.	Prometne i radne površine (asfalt) - nove	m ²	3.000,00
3.2.4.6.	Prometne površine (zastor od šljunka)	m ²	22.254,40
3.2.4.7.	Plato valjčastih staza	m ²	504,00
3.2.4.8.	Staza portalne dizalice 40 t	m	140,00
3.2.4.9.	Staza portalne dizalice 10 t	m	180,00
3.2.4.10.	Uređene zelene površine	m ²	1.050,00
3.2.4.11.	Kanalizacijska mreža	m	840,00
3.2.4.12.	Oborinska kanalizacija – nova	m	519,00
3.2.4.13.	Bloxy sustav za pročišćavanje kanalizacije	komplet	1
3.2.4.14.	Vodovod i hidrantska mreža – stari	m	900,00
3.2.4.15.	Vodovod i hidrantska mreža – novi	m	221,00
3.2.4.16.	Elektroinstalacija u okolišu – stara	komplet	1
3.2.4.17.	Elektroinstalacija u okolišu – nova	m	1.280,00
3.2.4.18.	Vanjska rasvjeta – stara	komplet	1
3.2.4.19.	Telefonska instalacija – stara	komplet	1
3.2.4.20.	Razvod tehničkih plinova - staro	m	60,00
3.2.4.21.	Razvod tehničkih plinova - novo	m	1.013,00
3.2.4.22.	Razvod ulja	m	46,00

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

Zemljište spada u I kategoriju prema uređenosti katastarskih čestica za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zgrade su kvalitetno građene, od čvrstog materijala. Prostorni raspored, namjena prostora, položajna obilježja, doprinosi i priključci, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i druga obilježja nekretnine su zadovoljavajući.

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Kako je zona u kojoj su procjenjivane nekretnine gradsko građevinsko područje prema urbanističkim planovima, a zgrade su izgrađene potpuno je legalne, jer imaju građevinske dozvole. Hala koja je zadnja izgrađena je legalizirana. Cijene su u srednjem području cijena stambenih zgrada u gradu Puli. Od 2009. godine cijene nekretnina padale su, a potražnja je bila sve manja, sve do 2015. godine, kada su cijene počele rasti, a potražnja se povećala. Prometna povezanost je dobra. Zemljište je I kategorije. Zgrade su kvalitetno izgrađene i kvalitetno održavane. Cijene su slične cijenama sličnim nekretninama u drugim dijelovima Istre slične namjene.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Pribavljeni su podaci uz prostornih planova iz kojih je vidljiva planirana namjena i kupoprodajne cijene tri zemljišta u blizini procjenjivane lokacije iz baze podataka e-nekretnina.

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda kao najpodesnija. Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina na lokaciji: komunalnog doprinosa, priključaka i zgrada korištena je troškovna metoda. U troškovnoj metodi vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom. Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz normalnih troškova gradnje troškova gradnje novih zamjenskih građevina, uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevine (FK matrica).

Procjena vrijednosti zgrade utvrđena je na temelju normalnih troškova gradnje. Za utvrđivanje normalnih troškova gradnje korišteni su podatci iz standardne kalkulacije radova IGH 12/2015. Pri tome se vodilo računa o sukladnosti modela. **U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnina, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe tržišnoj vrijednosti (kpt) preračunala na tržišnu vrijednost.**

Pod priključcima se u ovom elaboratu podrazumijevaju prava na izvedbu priključenja na opisanu infrastrukturu, koja se stječu plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju te infrastrukture, odnosno participiranje dijela troškova ili financiranje kompletnih troškova priključenja, a prema cijenama komunalnih poduzeća. Jednom stečena prava se ne gube niti se njihova vrijednost umanjuje zbog starenja, jer su komunalna poduzeća i drugi kojima je plaćanje izvršeno dužni održavati komunalije u ispravnom stanju i istog kapaciteta. Plaćanje je bilo izvršeno kada su izvedeni i radovi na samim priključcima. Priključci na komunalnu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, elektroopskrbe i telefona plaćaju se po cjeniku komunalnih poduzeća u Vodnjanu i Puli. Cijene KOMUNALNOG DOPRINOSA određene su odlukama organa lokalne samouprave. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određena je po 1 m³

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

građevine za pojedine zone. Cijena komunalnog doprinosa u **V zoni** u kojoj se nalaze procijenjene građevine određena je Odlukom o komunalnom doprinosu grada Vodnjana (Sl. nov. Grada Vodnjana 2/19.),

Tom odlukom utvrđeno je financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture u Gradu Vodnjanu. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određena je po 1 m³ građevine za pojedine zone, a ovisno o namjeni građevine.

Vodni doprinos

Vodni doprinos plaća se prema Uredbi o visini vodnog doprinosa koju je donijela Vlada Republike Hrvatske - **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19)

Za vodni doprinos vrijedi isti princip kao kod komunalnog doprinosa. Za postojeće legalno izgrađene građevine, što znači da za njih postoji građevinska dozvola ili su te građevine postojale i prije 1968. godine, za što postoji dokaz (snimak u katastru), smatra se da imaju pravo na opskrbu vodom, koje je adekvatno onom materijalnom pravu koje bi vlasnik građevine imao da je sada platio vodni doprinos po sadašnjoj cijeni (na dan procjene - 10.12.2019.). To pravo je trajno.

9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je postupak preračunavanja razlike u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih

Za međuvremensko izjednačenje kod procjene vrijednosti zemljišta, odnosno za postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjene općih

vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova, korišten je Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Pribavljene su kupoprodajne cijene tri zemljišta u Puli relativno blizu procjenjivanog zemljišta čija je kupoprodaja izvršena tijekom 2017., 2018. i 2019. godine. Do razlike u cijeni katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

10. IZRAČUN - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Buduće korištenje nekretnine je gospodarske namjene, industrijske, detaljnije to je obrada metala, koju će koristiti vlasnik nekretnine. Kod procjene ove nekretnine služilo se dostupnim podacima: Podacima o prodaji sličnih nekretnina iz osobne baze podataka procjenitelja.. Zemljište se procjenjuje poredbenom metodom. Za poredbenu metodu uzimaju se poredbene nekretnine tri zemljišta sličnih obilježja prodana nedavno na području Grada Vodnjana i okolice.

Za zgrade i vanjske uređaje koristila se troškovna metoda.

S obzirom na sve navedeno, a sukladno Uredbi i Pravilniku odabrane su navedene metode, a podaci upotrijebljeni u odabranim metodama i koeficijent prilagodbe uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

ZEMLJIŠTE

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Obilježja zemljišta

Kod procjene vrijednosti zemljišta korišteni su dostupni podaci, podacima o prodaji sličnih nekretnina iz baze podataka e-nekretnina.

Procjenjivano zemljište je kategorije I

Razvojni stupanj

Građevinsko zemljište

Vrsta korištenja

Izgrađeno

Način gradnje

Slobodnostojeći

Položaj/Orijentacija

Odlična, sve strane

Poredbene nekretnine - opis

Poredbeno zemljište 1

U Vodnjanu u blizini gospodarske zone Vodnjan sjever, južno od predmetne lokacije, u istoj pristupnoj ulici, na k.č.br.4026/4, k.o. Vodnjan došlo je do kupoprodaje zemljišta 07.12.2017. Cjenovni blok: Vodnjan, građevinsko 1. Pretežna namjena cjenovnog bloka: građevinsko područje – izgrađeni dio.

486,00 m²

44,90 EUR/m²

21.865,14 EUR

Poredbeno zemljište 2

U Vodnjanu u blizini predmetne lokacije - gospodarske zone Vodnjan sjever, južno od nje, došlo je do kupoprodaje zemljišta 08.03.2018. na k.č.br.2062/4, k.o. Vodnjan. Cjenovni blok: Vodnjan, građevinsko 1, zemljište u mješovitoj zoni, građevinsko izgrađeno.

4.891. 00 m²

66,57 EUR/m²

525.593,87 EUR

Poredbeno zemljište 3

U Vodnjanu u blizini predmetne lokacije koja je u gospodarskoj zoni Vodnjan sjever, južno od nje, na južnom ulazu u grad Vodnjan. Cjenovni blok: Vodnjan, građevinsko 1; namjena cjenovnog bloka: građevinsko područje – izgrađeni dio, došlo je do kupoprodaje zemljišta na k.č.br.1772, k.o. Vodnjan. 04.06.2019.

9.606,00 m²

99,74 EUR/m²

958.102,44 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Prilagodba vrijednosti zemljišta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Poredbene nekretnine:

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | I kategorija |
| 2. | Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja
(sukladno prostornim planovima) | utvrđuje se proporcionalno
površini nekretnine |
| 3. | Upisana prava i tereti | nema upisanih tereta |
| 4. | Položajna obilježja | uspoređuju se kroz tabelarni
izračun |

Izračun vrijednosti zemljišta preko indeksa Državnog zavoda za statistiku

R. br. trans.	Katastr. općina/ Lokacija	Naselje	Površina katastr. čestice m ²	Kupopr. cijena EUR/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprod. ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprod. (A)	Bazni indeks na dan vrednov. 10.12.2019. (B)	Korekc. faktor = (B)/(A)	Međuvrem. Izjednač. Cijena EUR
1.	Vodnjan	Gospodar. zona Vodnjan Sjever	486,00	44,99	07.12.2017.	108,67	105,46	1,10	49,90
2.	Vodnjan	Centralni dio grada Vodnjana	4.891,00	66,57	08.03.2018.	110,54	105,46	1,08	71,90
3.	Vodnjan	Centralni dio grada Vodnjana	9.606,00	99,74	04.06.2019..	119,24	105,46	1,00	99,74

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimestar	Bazni Indeksi, 2015. = 100 ¹⁾						Tromjesečje	
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti
2002.		62,10	...	...	68,83	52,47	70,14	...	...
2003.		72,70	...	...	79,27	64,09	78,55	...	...
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20	...	...
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57	...	...
2006.		107,79	...	...	116,34	98,52	108,56	...	...
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,96	...	...
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	...	...
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	...	...
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	...	...
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	...	...
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	...	...
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	...	...
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	...	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...	...
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...	...
2002.	1. tr.	60,83	...	...	66,97	51,86	68,96	...	...
	2. tr.	60,12	...	...	66,26	50,92	68,93	-1,2	...
	3. tr.	63,53	...	...	71,08	53,38	70,17	5,7	...
	4. tr.	63,92	...	...	71,02	53,70	72,49	0,6	...
2003.	1. tr.	69,58	...	...	76,02	60,00	78,82	8,9	...
	2. tr.	71,59	...	...	77,65	63,78	76,83	2,9	...
	3. tr.	72,34	...	...	78,31	64,84	76,94	1,0	...
	4. tr.	77,28	...	...	85,11	67,74	81,60	6,8	...
2004.	1. tr.	78,78	...	...	87,02	69,32	81,35	1,9	...
	2. tr.	81,40	...	...	89,67	72,82	81,04	3,3	...
	3. tr.	84,28	...	...	93,16	74,24	86,55	3,5	...
	4. tr.	89,49	...	...	97,94	79,92	91,86	6,2	...
2005.	1. tr.	89,52	...	...	97,98	80,97	88,86	0,0	...
	2. tr.	93,28	...	...	102,29	83,94	93,36	4,2	...
	3. tr.	94,84	...	...	105,55	83,44	96,84	1,7	...
	4. tr.	99,65	...	...	107,43	90,02	103,21	5,1	...
2006.	1. tr.	103,64	...	...	114,87	92,46	102,83	4,0	...
	2. tr.	105,08	...	...	111,43	97,11	107,86	1,4	...
	3. tr.	107,59	...	...	114,15	99,45	110,27	2,4	...
	4. tr.	114,85	...	...	124,90	105,05	113,26	6,7	...
2007.	1. tr.	118,32	...	...	129,49	107,92	115,45	3,0	...
	2. tr.	123,02	...	...	134,66	113,87	116,35	4,0	...
	3. tr.	125,08	...	...	135,13	116,83	120,11	1,7	...
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92	-0,5	...
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7	1,5
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9	2,1
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6	-3,8

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4	1,9
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3	-1,2
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8	-1,1
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8	-4,4
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9	-1,4
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4	-3,3
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9	-0,5
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3	0,9
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjeseč

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		21.865,14	325.593,87	958.102,44
Neto korisna površina	73.793	486,00	4.891,00	9.606,00
Cijena po m ²		44,99	66,57	99,74
EKONOMSKI ASPEKTI				
Datum transakcije	2019.	2017.	2018.	2019.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,10	1,08	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		49,49	71,90	99,74
Vrsta transakcije	Potrebe stečajnog postupka	kupnja	kupnja	kupnja
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²		47,01	68,31	94,75
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		47,01	68,31	94,75
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		47,01	68,31	94,75
Pristup uređen/neuređen	Uređen	Uređen	Uređen	Uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		47,01	68,31	94,75
Izgradivost (kis)	50%	50%	50%	50%
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		47,01	68,31	94,75
Veličina m ²	73.793	486,00	4.891,00	9.606,00
Prilagodba		0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²		44,66	64,89	90,01
Mikrolokacija	Industrijska namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena
Prilagodba	Potpuno uređena infrastruktura	Izgrađ. Infrastrukt. na granici	Izgrađ. Infrastrukt. na granici	Izgrađ. Infrastrukt. na granici
Prilagođena prodajna cijena po m ²		1,00	1,00	1,00
Buka	Tolerantna	Tolerantna	Tolerantna	Nema je
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		44,66	64,89	90,01
Komunalna infrastruktura	U z granicu	U trupu prometnice	U trupu prometnice	U trupu prometnice
Prilagodba		1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²		49,13	71,38	99,01
Konfiguracija terena	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		49,13	71,38	99,01
Orijentacija/osvijetljenost	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		49,13	71,38	99,01
Zagađenje okoliša	Nije poznato	Nije poznato	Nije poznato	Nije poznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		49,13	71,38	99,01
Indikator vrijednosti po m²	73,17	49,13	71,38	99,01

Usklađena vrijednost po m²

73,17

1

1

1

Vrijednost nekretnine

5.618.943,81

Vrijednost zemljišta na procjenjivanoj lokaciji je:

$$73.793,00 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{5.618.943,81 \text{ EUR.}}$$

DOPRINOSI I PRIKLJUČCI

KOMUNALNI DOPRINOS

Cijena komunalnog doprinosa u Poslovnoj zoni "Vodnjan Sjever - Kontejneri" u kojoj se nalaze procijenjene građevine određena je odlukom Gradskog vijeća Grada Vodnjana (Sl. nov. Grada Vodnjana 2/19.). Tom odlukom utvrđuje se financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture u Gradu Vodnjana Jedinčna cijena komunalnog doprinosa određena je po 1 m³ građevine za pojedine zone, a za dio volumena iznad 3,50 m ne plaća se.

- Doprinosa za primarni i sekundarni sustav objekata i uređaja komunalne infrastrukture za gospodarske građevine je 80,00 kn.

$$44.802,65 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = \dots\dots\dots \mathbf{482.076,51 \text{ EUR}}$$

VODNI DOPRINOS

Na lokaciji Poslovna zona "Vodnjan Sjever - Kontejneri" sve građevine, za koje se plaća vodni doprinos, nalaze se prema spomenutoj Uredbi u zoni B. Sve zgrade su proizvodni pogoni, a vodovod, kanalizacija i električni kabel spadaju u produktovode. Prema ovim značajkama odabrana je i jedinična cijena iz tablice u članku 4. Uredbe koju je donijela Vlada Republike Hrvatske - **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19)

Vodni doprinos za zgrade:

Sve zgrade su proizvodni pogoni. Prema ovim značajkama odabrana je i jedinična cijena vodnog doprinosa iz tablice u članku 4. spomenute Uredbe, na dan 26.04.2019. godine.

Jedinica za izračun je m³. Ukupni brutto volumen svih zgrada je: 106.443,03 m³.

$$106.443,03 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/ m}^3 = \mathbf{25.759,21 \text{ EUR}}$$

Vodni doprinos za prometne površine:

Jedinica za izračun je m². Ukupna brutto površina svih prometnih površina – putova i parkirališta: 63.975,99 m².

$$63.975,99 \text{ m}^2 \times 0,055 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{3.518,68 \text{ EUR}}$$

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Vodni doprinos za produktovode:

Jedinica za izračun je m. Ukupna dužina svih produktovoda (oborinska i fekalna kanalizacija, vodovod s hidrantskom mrežom, električni kablovi i strojarske cijevi) je: 4.819,00 m.

$$4.819,00 \text{ m} \times 0,268 = 1.291,49 \text{ EUR}$$

VODNI DOPRINS ZA POVRŠINE I PRODUKTOVODE : 3.518,68 + 1.291,49 = 4.810,17 EUR

$$4.810,17 \text{ EUR} : 76.793 \text{ m}^2 = 0,062638131 \text{ EUR/m}^2$$

PRIKLJUČCI

Priključci na komunalnu infrastrukturu vodovoda, fekalne kanalizacije i elektroopskrbe plaćaju se po cjeniku komunalnih poduzeća; kako slijedi.

• Vrijednost priključka na komunalni vodovod:

$$1 \text{ l/s} \times 13.000,00 \text{ kn/l/s} + 1,5 \text{ l/s} \times 20.000,00 \text{ kn/l/s} + 2,5 \text{ l/s} \times 40.000,00 \text{ kn/l/s} + 3 \text{ l/s} \times 66.000,00 \text{ kn/l/s} = 341.000,00 \text{ kn} = 45.790,85 \text{ EUR}$$

• **Priključak na 1.000 kW (zakupljena snaga), pa je vrijednost priključka:**

$$1.000,00 \text{ kW} \times 224,00 \text{ EUR/kW} = 224.000,00 \text{ EUR}$$

• **Priključak na telefonsku mrežu HT:**

$$6 \text{ linija IX} \times 83 \text{ EUR/liniji} = 498,00 \text{ EUR}$$

VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA: 270.288,85 EUR.

$$270.288,85 \text{ EUR} : 76.793 \text{ m}^2 = 3,52 \text{ EUR/m}^2$$

ZGRADE

1. PROIZVODNA HALA S ANEXOM

$$\text{NGP} = 9.044,00 \text{ m}^2$$

$$\text{BGP} = 9.150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{BV} = 86.192,00 \text{ m}^3$$

Godina izgradnje: 1981.

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	175.680,00	19,20	3
2.	Konstrukcija zgrade I	2.928.000,00	320,00	50
3.	Konstrukcija zgrade II	819.840,00	89,60	14
4.	Završni radovi	351.360,00	38,40	6
5.	Instalacije i ugr. oprema	1.464.000,00	160,00	25
6.	Uzgredni troškovi	117.120,00	12,80	2
	UKUPNO	5.856.000,00	640,00	100

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Cijena = 640,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 9.150,00 m² x 640,00 EUR/m² = 5.856.000,00 EUR

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekata Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekata Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekata Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekata velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
3	2	2	3

Starost zgrade G	38
Održivi vijek korištenja OVK	60
Faktor korištenja FK	3
Relativna starost (G/OVK)	63,33%
OOVK = 42% x 60	25,20
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	34,80
Linearni otpis = 34,80/60	58%

Preostala vrijednost = 5.856.000,00 EUR x 0,42 = 2.459.520,00 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

2. HALA AKZ

NGP = 2.066,00 m²
BGP = 2.077,00 m²
BV = 8.490,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	19.939,20	9,60	3
2.	Konstrukcija zgrade I	365.552,00	176,00	55
3.	Konstrukcija zgrade II	112.988,80	54,40	17
4.	Završni radovi	33.232,00	16,00	5
5.	Instalacije i ugr. oprema	119.635,20	57,60	18
6.	Uzgredni troškovi	13.292,80	6,40	2
	UKUPNO	664.640,00	320,00	100

Cijena = 320,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 2.077,00 m² x 320,00 EUR/m² = 664.640,00 EUR

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti
Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
3	3	2	3

Starost zgrade G	19
Održivi vijek korištenja OVK	40
Faktor korištenja FK	3
Relativna starost (G/OVK)	47,50%
OOVK = 44% x 40	17,60
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	22,40
Linearni otpis = 22,40/40	56%

Preostala vrijednost: 664.640,00 EUR x 0,44 = 222.441,60 EUR

3. SKLADIŠTA

NGP = 209,00 m²
BGP = 211,00 m²
BV = 923,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	2.508,00	12,00	6
2.	Konstrukcija zgrade	20.900,00	100,00	50
3.	Obrtnički radovi	8.360,00	40,00	20
4.	Završni radovi	4.180,00	20,00	10
5.	Instalacije i ugr. oprema	4.180,00	20,00	10
6.	Uzgredni troškovi	1.672,00	8,00	4
	UKUPNO	41.800,00	200,00	100

Cijena = 200,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 211,00 m² x 200,00 EUR/m² = 42.200,00 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti
Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
3	2	3	3

Starost zgrade G	35
Održivi vijek korištenja OVК	40
Faktor korištenja FK	3
Relativna starost (G/OVK)	87,50%
OOVK = 40% x 40	16,00
Zamјenska starost (OVК – OOVК)	24,00
Linearni otpis = 24/40	60%

Preostala vrijednost = 42.200,00 EUR x 0,40 = 16.880,00 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

4. VODOSPREMA

NGP = 18,00 m²
BGP = 29,00 m²
BV = 58,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	255,20	8,80	4
2.	Konstrukcija zgrade I	3.190,00	110,00	50
3.	Konstrukcija zgrade II	957,00	33,00	15
4.	Završni radovi	765,60	26,40	12
5.	Instalacije i ugr. oprema	957,00	33,00	15
6.	Uzgredni troškovi	255,20	8,80	4
	UKUPNO	6.380,00	220,00	100

Cijena = 220,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 29,00 m² x 220,00 EUR/m² = 6.380,00 EUR

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
3	3	2	3

Starost zgrade G	35
Održivi vijek korištenja OVK	40
Faktor korištenja FK	3
Relativna starost (G/OVK)	87,50%
OOVK = 40% x 40	16,00
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	24,00
Linearni otpis = 24/40	60%

Preostala vrijednost = 6.380,00 EUR x 0,40 = 2.552,00 EUR

5. HALA ZA PREDOBRADU

P = 659,00 m²
BGP = 700,55 m²
BV = 6.606,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	43.756,35	62,46	2
2.	Konstrukcija zgrade I	175.025,41	249,84	8
3.	Konstrukcija zgrade II	262.538,12	374,76	12
4.	Obrtnički i završni rad.	109.390,88	156,15	5
5.	Instalacije i ugr. oprema	1.531.472,36	2.186,10	70
6.	Uzgredni troškovi	65.634,53	93,69	3
	UKUPNO	2.187.817,65	3.123,00	100

Cijena = 3.123,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 700,55 m² x 3.123,00 EUR/m² = 2.187.817,65 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjenje gospodarske vrijednosti
Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
1/2	1	1	1,50

Starost zgrade G	7
Održivi vijek korištenja OVК	60
Faktor korištenja FK	1,50
Relativna starost (G/OVK)	12%
OOVK = 82 % x60	49,20
Zamјenska starost (OVК – OOVК)	10,80
Linearni otpis 10,8/60	18%

Preostala vrijednost = 2.187.817,65 EUR x 0,82 = 1.794.010,47 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

6. TRAFOSTANICA

NGP = 45,00 m²
BGP = 54,00 m²
BV = 178,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	1.309,50	24,25	1
2.	Konstrukcija zgrade I	9.166,50	169,75	7
3.	Konstrukcija zgrade II	3.928,50	72,75	3
4.	Završni radovi	1.309,50	24,25	1
5.	Postrojenje i instalacije	111.307,50	2.061,25	85
6.	Uzgredni troškovi	3.928,50	72,75	3
	UKUPNO	130.950,00	2.425,00	100

Cijena = 2.425,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 54,00 m² x 2.425,00 EUR/m² = 130.950,00 EUR

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjenje gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
1/2	1	1	1,50

Starost zgrade G	21
Održivi vijek korištenja OVK	30
Faktor korištenja FK	1,50
Relativna starost (G/OVK)	70%
OOVK = 42% x30	12,60
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	17,40
Linearni otpis 17,40/30	58%

Preostala vrijednost = 130.950,00 EUR x 0,42 = 54.999,50 EUR

7. POMOĆNA PROIZVODNA HALA

NGP = 287,00 m²
BGP = 306,00 m²
BV = 2.521,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	5.783,40	18,90	3
2.	Konstrukcija zgrade I	96.390,00	315,00	50
3.	Konstrukcija zgrade II	28.917,00	94,50	15
4.	Završni radovi	15.422,40	50,40	8
5.	Instalacije i ugrađ. opr.	38.556,00	126,00	20
6.	Uzgredni troškovi	7.711,20	25,20	4
	UKUPNO	192.780,00	630,00	100

Cijena = 630,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 306,00 m² x 630,00 EUR/m² = 192.780,00 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti
Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
1/2	1	1	1,50

Starost zgrade G	3
Održivi vijek korištenja OVK	60
Faktor korištenja FK	1,50
Relativna starost (G/OVK)	5%
OOVK = 86% x60	51,60
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	8,40
Linearni otpis 8,40/60	14%

Preostala vrijednost = 192.780,00 EUR x 0,86 = 165.790,80 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

8. PORTA

NGP = 37,00 m²
BGP = 38,00 m²
BV = 128,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	410,40	10,80	6
2.	Konstrukcija zgrade	3.420,00	90,00	50
3.	Obrtnički radovi	1.368,00	36,00	20
4.	Završni radovi	684,00	18,00	10
5.	Instalacije i ugr. oprema	684,00	18,00	10
6.	Uzgredni troškovi	273,60	7,20	4
	UKUPNO	6.840,00	180,00	100

Cijena = 180,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 38 m² x 180,00 EUR/m² = 6.840,00 EUR

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjenje gospodarske vrijednosti Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
3	2	2	3

Starost zgrade G	38
Održivi vijek korištenja OVK	40
Faktor korištenja FK	3
Relativna starost (G/OVK)	95%
OOVK = 40% x 40	16
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	24
Linearni otpis = 24/40	60%

Preostala vrijednost = 6.840,00 EUR x 0,40 = 2.736,00 EUR

9. NADSTREŠNICA UZ PROIZVODNU HALU S ANEXOM

NGP = 73,00 m²
BGP = 74,00 m²
BV = 367,30 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	710,40	9,60	6
2.	Konstrukcija zgrade	5.920,00	80,00	50
3.	Obrtnički radovi	2.368,00	32,00	20
4.	Završni radovi	1.184,00	16,00	10
5.	Instalacije i ugr. oprema	1.184,00	16,00	10
6.	Uzgredni troškovi	473,60	6,40	4
	UKUPNO	11.840,00	160,00	100

Cijena = 160,00 EUR/m²
Troškovi gradnje nove zgrade = 74,00 m² x 160,00 EUR/m² = 11.840,00 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti
Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana, / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
3	2	2	3

Starost zgrade G	35
Održivi vijek korištenja OVK	40
Faktor korištenja FK	3
Relativna starost (G/OVK)	87,50%
OOVK = 40% x 40	16
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	24
Linearni otpis = 27,25/40	60%

Preostala vrijednost = 11.840,00 EUR x 0,40 = 4.736,00 EUR

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

10. DOGRADNJA UZ PROIZVODNU HALU S ANEXOM

NGP = 176,00 m²
BGP = 178,00 m²
BV = 979,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	1.708,80	9,60	6
2.	Konstrukcija zgrade	31.328,00	176,00	50
3.	Obrtnički radovi	9.683,20	54,40	20
4.	Završni radovi	2.848,00	16,00	10
5.	Instalacije i ugr. oprema	10.252,80	57,60	10
6.	Uzgredni troškovi	1.139,20	6,40	4
	UKUPNO	56.960,00	320,00	100

Cijena = 320,00 EUR/m²

Troškovi gradnje nove zgrade = 178,00 m² x 320,00 EUR/m² = 56.960,00 EUR

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	Optimalna lokacija Velika potražnja za vrstom objekata Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom objekta Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Srednja lokacija Još postoji potražnja za vrstom objekta Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom objekta Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Nezadovoljavajuća lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
2	2	2	2

Starost zgrade G	5
Održivi vijek korištenja OVK	40
Faktor korištenja FK	2
Relativna starost (G/OVK)	12,50%
OOVK = 51% x 40	29,20
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	10,80
Linearni otpis = 10,80/40	27%

Preostala vrijednost = 56.960,00 EUR x 0,73 = 41.580,80 EUR

ZBROJ PREOSTALE – PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ZGRADA

Redni br.	Zgrade	Bruto površina m ²	EUR/m ²	Procijenjena vrijednost EUR
1.	Proizvodna hala s anexom,	9.150,00	268,80	2.459.520,00
2.	Hala s anexom	2.077,00	140,80	292.441,60
3.	Skladište	211,00	80,00	16.880,00
4.	Vodosprema	29,00	88,00	2.552,00
5.	Hala za predobradu	700,55	2.560,86	1.794.010,47
6.	Trafostanica	54,00	1.018,50	54.999,00
7.	Pomoćna proizvodna hala	306,00	541,80	165.790,80
8.	Porta	38,00	72,00	2.736,00
9.	Nadstrešnica uz proizvodnu halu s anexom	74,00	64,00	4.736,00
10.	Dogradnja uz proizvodnu halu s anexom	178,00	233,60	41.580,80
	UKUPNO	12.817,55		4.835.246,67

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

VANJSKI GRAĐEVINSKI UREĐAJI I DRUGI VANJSKI UREĐAJI

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	TROŠKOVI GRADNJE (EUR)	UMANJENJE U (%)	REDUCIRANA VRIJED. SV (EUR)
1. Ograda s ulaznim vratima	550,00	15,00	8.250,00	90,00	825,00
2. Ogradni potporni zid	371,00	414,00	153.594,00	0,00	153.594,00
3. Industrijski kolosjek	524,00	1.352,00	708.448,00	0,00	708.448,00
4. Prometne i radne površine (asfalt) - stare	12.000,00	45,00	540.000,00	95,00	27.000,00
5. Prometne i radne površine (asfalt) - nove	3.000,00	45,00	135.000,00	10,00	121.500,00
6. Prometne površine (zastor od šljunka)	22.254,40	30,00	667.632,00	5,00	634.250,40
7. Plato valjastih staza	504,00	92,00	46.368,00	10,00	41.731,20
8. Staza dizalice	140,00	2.238,71	313.419,40	5,00	297.748,43
9. Dizalica 40 t	1	1.300.000,0	1.300.000,0	5,00	1.235.000,00
10. Staza	180,00	1.405,00	252.900,00	5,00	240.255,00
11. Dizalica 10 t	1	808.000,0	808.000,00	5,00	767.600,00
12. Uređene zelene površine	1.050,00	2,00	2.100,00	0,00	2.100,00
13. Kanalizacijska mreža - stara	840,00	30,00	25.200,00	95,00	1.260,00
14. Oborinska kanalizacija - nova	519,00	89,00	46.191,00	5,00	43.881,45
15. Bloxy sustav za pročišćavanje kanalizacije	1	13.000,00	13.000,00	95,00	650,00
16. Vodovod i hidrantska mreža - stari	900,00	50,00	45.000,00	95,00	2.250,00
17. Vodovod i hidrantska mreža - novi	221,00	146,00	32.266,00	5,00	30.652,70
18. Elektroinstalacija -	1	60.000,00	60.000,00	95,00	3.000,00
19. Elektroinstalacija - nova	1.280,00	62,00	79.360,00	5,00	75.392,00
20. Vanjska rasvjeta - stara	1	12.000,00	12.000,00	95,00	650,00
21. Telefonska instalacija - stara	1	6.000,00	6.000,00	95,00	300,00
22. Razv. tehn. plin.	60,00	60,00	3.600,00	95,00	180,00
23. Razv. tehn. plin. - novo	1.013,00	124,00	125.612,00	5,00	119.331,40
24. Razvod ulja	46,00	60,00	2.760,00	95,00	138,00
UKUPNO			5.386.700,40		4.507.737,58

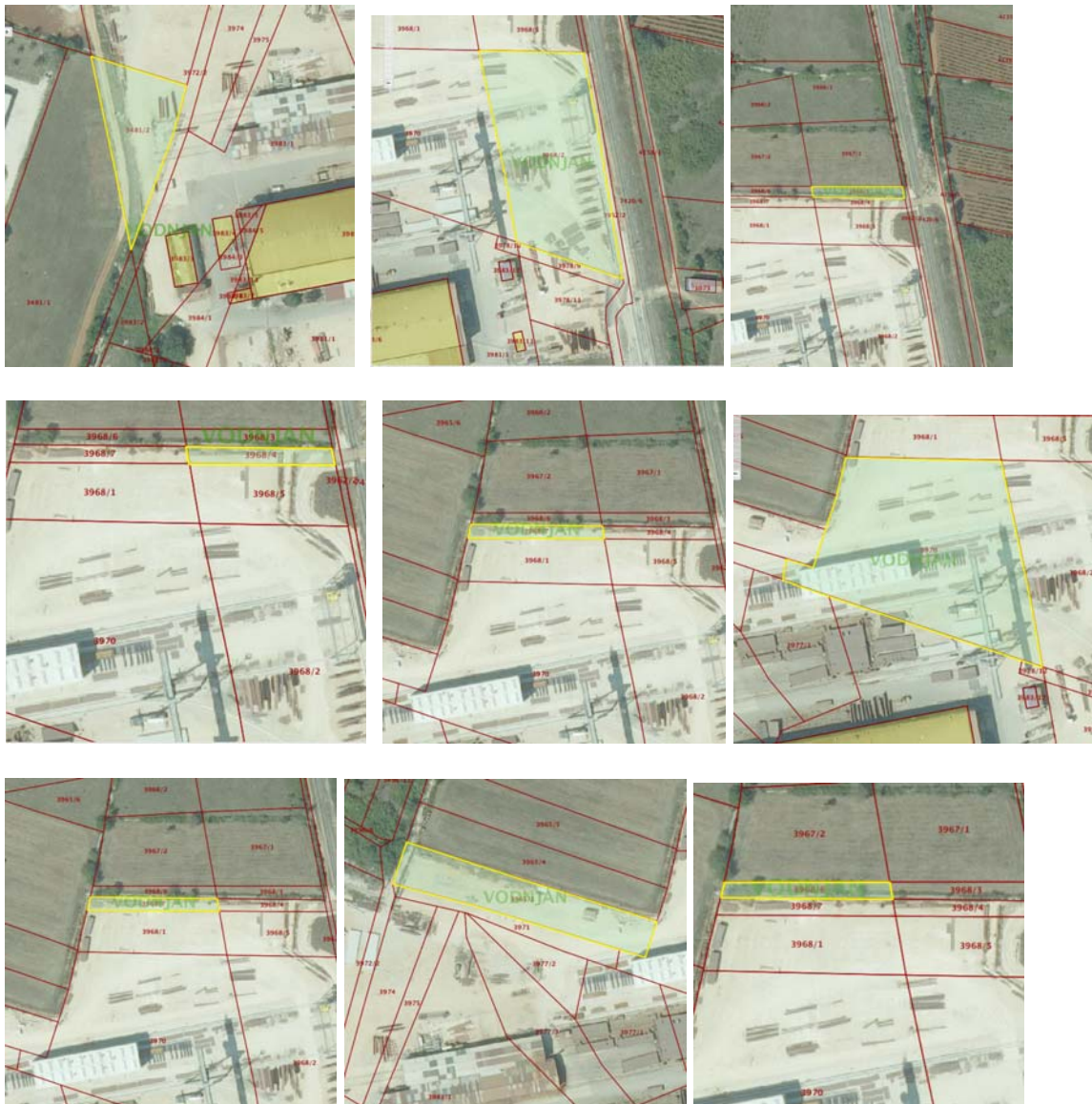
**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST VANJSKIH UREĐAJA : POVRŠINA ZEMLJIŠTA =
= 4.507.737,58 EUR : 76.793,00 m² = 58,70 EUR/m².

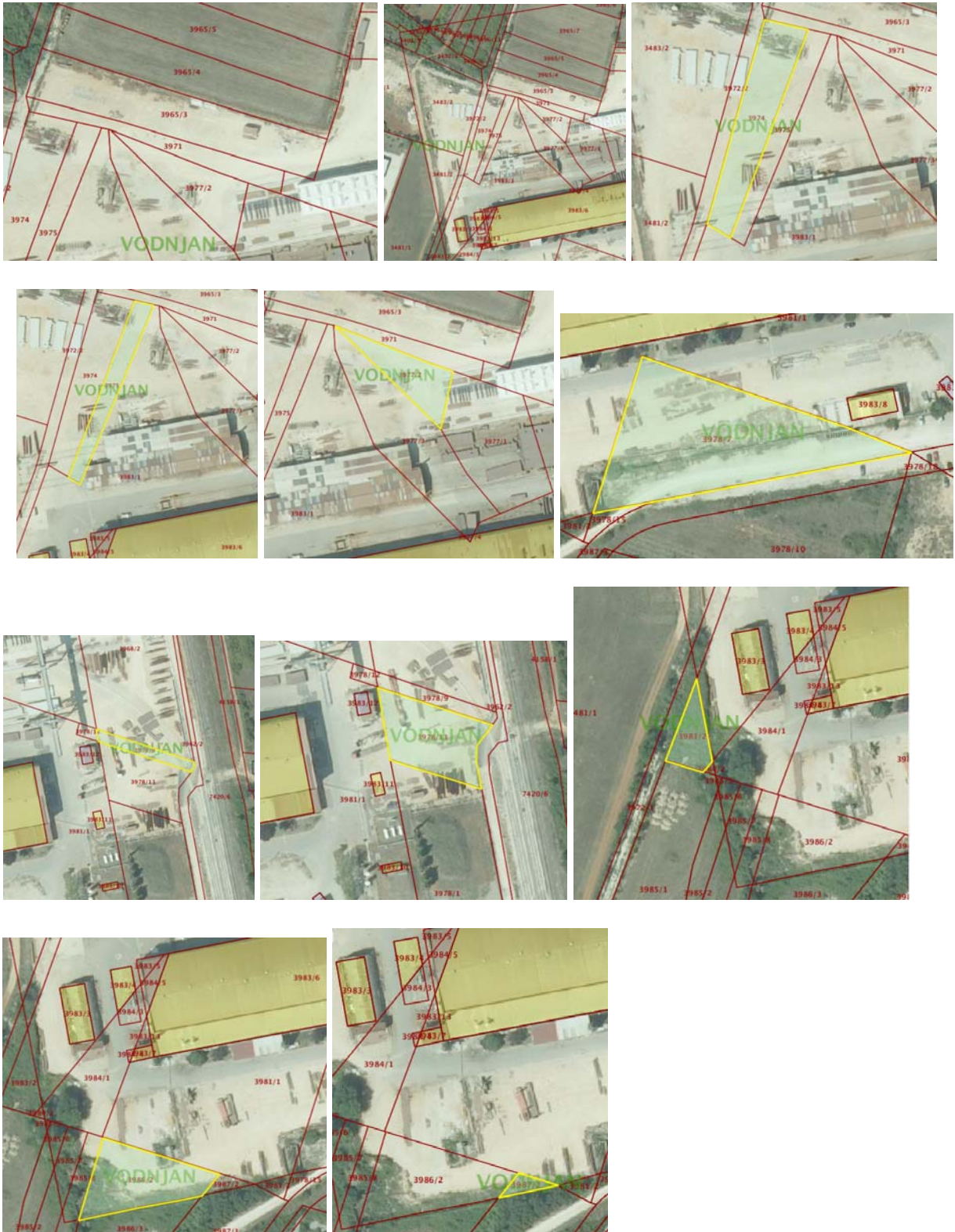
Redni br.	Vrsta nekretnine	Procijenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	5.618.943,81
2.	Priključci	270.288,85
3.	Komunalni doprinos	482.076,51
4.	Vodni doprinos za zgrade	25.759,21
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	4.810,17
6.	Zgrade	4.835.246,67
7.	Vanjski uređaji	4.507.737,58
	UKUPNO	15.744.862,80

Razlike u procijenjenim vrijednostima po vrstama nekretnina u ukupnim iznosima za cijelu lokaciju u odnosu na iste vrijednosu dobivene procjenama po katastarskim česticama i njihovim zbrojevima minimalne su, a nastale su zbog zaokruživanja jediničnih vrijednosti kod procjene po katastarskim česticama.

11. IZRAČUN PO KATASTARSKIM ČESTICAMA



Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan



Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan



Elaborat:PR 14/19

Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan, Željeznička 23, Vodnjan

55

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

1. K.č.br. 3481/2

U naravi zemljište površine 2.020 m².

Procjena

Zemljište:
 $2.020 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 1.478.803,40 \text{ EUR}$

Priključci:
 $2.020 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 7.110,40 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $2.020,00 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 126,53 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $2.020 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 118.574,00 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	147.803,40
2.	Priključci	7.110,40
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	126,53
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	118.574,00
	UKUPNO	273.614,33

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

2. k.č.br. 3965/3

U naravi zemljište – dvorište površine 2.590 m².

Procjena

Zemljište:
 $2.590 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 189.510,30 \text{ EUR}$

Priključci:
 $2.590 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 9.116,80 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $2.590,00 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 162,23 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $2.590 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 152.033,00 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	189.510,30
2.	Priključci	9.116,80
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	162,23
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	152.033,00
	UKUPNO	350.822,33

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

3. k.č.br. 3968/2

U naravi zemljište površine 6.682 m².

Procjena

Zemljište:
 $6.682 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 488.921,94 \text{ EUR}$

Priključci:
 $6.682 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 23.520,64 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $6.682,00 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 418,55 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $6.682 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 392.233,40 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	488.921,94
2.	Priključci	23.520,64
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	418,55
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	392.233,40
	UKUPNO	905.094,53

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

4. k.č.br. 3968/3

U naravi zemljište - dvorište površine 298 m².

Procjena

Zemljište:

$$298 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 21.804,66 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$298 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 1.048,96 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$298,00 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 18,67 \text{ EUR}$$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:

$$298 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 17.492,60 \text{ EUR}$$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	21.804,66
2.	Priključci	1.048,96
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	18,67
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	17.492,60
	UKUPNO	40.364,89

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

5. k.č.br. 3968/4

U naravi zemljište - dvorište površine 297 m².

Procjena

Zemljište:
 $297 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 21.731,49 \text{ EUR}$

Priključci:
 $297 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 1.045,44 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $297,00 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 18,60 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $297 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 17.433,43 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	21.731,49
2.	Priključci	1.045,44
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	18,60
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	17.433,90
	UKUPNO	40.229,43

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

6. k.č.br. 3968/6

U naravi zemljište - dvorište površine 522 m².

Procjena

Zemljište:
 $522 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 38.194,74 \text{ EUR}$

Priključci:
 $522 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 1.837,44 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $522,00 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 32,70 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $522 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 30.641,40 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	38.194,74
2.	Priključci	1.837,44
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	32,70
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	30.641,40
	UKUPNO	70.706,28

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

7. k.č.br. 3968/7

U naravi zemljište - dvorište površine 473 m².

Procjena

Zemljište:
473 m² x 73,17 EUR/m² = 34.609,41 EUR

Priključci:
473 m² x 3,52 EUR/m² = 1.664,96 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
473,00 m² x 0,062638131 EUR/m² = 29,63 EUR

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
473 m² x 58,70 EUR/m² = 27.765,10 EUR

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	34.609,41
2.	Priključci	1.664,96
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	29,63
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	27.765,10
	UKUPNO	64.069,10

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

8. k.č.br. 3970

U naravi zemljište - dvorište površine 7.050 m² i dio zgrade – hala predobrade površine 671,55 m².

Procjena

Zemljište:

$$7.050 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 515.848,50 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$7.050 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 24.816,00 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$2.350,42 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^2 = 25.290,52 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$6.332,54 \text{ m}^3 \times 0,242 = 1.532,47 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$7.050 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 441,60 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$671,55 \text{ m}^2 \times 2.560,86 \text{ EUR/m}^2 = 1.719.745,53 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$7.050 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 413.835,00 \text{ EUR}$$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	60.511,59
2.	Priključci	2.911,59
3.	Komunalni doprinos	25.290,52
4.	Vodni doprinos za zgrade	1.532,47
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	441,60
6.	Zgrade	1.719.745,53
7.	Vanjski uređaji	413.835,00
	UKUPNO	112.019,88

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

9. k.č.br. 3968/7

U naravi zemljište - dvorište površine 827 m².

Procjena

Zemljište:
 $827 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 60.511,59 \text{ EUR}$

Priključci:
 $827 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 2.911,04 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $827 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 51,80 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $827 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 48.544,90 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	60.511,59
2.	Priključci	2.911,04
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	51,80
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	48.544,90
	UKUPNO	112.019,33

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

10. k.č.br. 3972/2

U naravi zemljište - dvorište površine 1.096 m².

Procjena

Zemljište:
 $1.096 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 80.194,32 \text{ EUR}$

Priključci:
 $1.096 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 3.857,92 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $1.096 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 68,65 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $1.096 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 64.335,20 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	80.194,32
2.	Priključci	3.857,92
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	68,65
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	64.335,20
	UKUPNO	148.456,09

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

11. k.č.br. 3974

U naravi zemljište - dvorište površine 1.924 m².

Procjena

Zemljište:
 $1.924 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 140.779,08 \text{ EUR}$

Priključci:
 $1.924 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 6.772,48 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $1.924 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 120,52 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $1.924 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 112.938,80 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	140.779,08
2.	Priključci	6.772,48
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	120,52
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	112.938,80
	UKUPNO	260.610,88

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

12. k.č.br. 3975

U naravi zemljište - dvorište površine 1.036 m² i zgrada – dio hale AKZ bruto površine 12,71 m².

Procjena

Zemljište:

$$1.036 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 75.804,12 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$1.036 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 3.646,72 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$12,71 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 44,48 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 478,60 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$51,95 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 12,57 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$1.036 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 64,89 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$12,71 \text{ m}^2 \times 140,80 \text{ EUR/m}^2 = 1.789,57 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$1.036 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 60.813,20 \text{ EUR}$$

Redni br.	12.k.č.br. 3975 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	75.804,12
2.	Priključci	3.646,72
3.	Komunalni doprinos	478,60
4.	Vodni doprinos za zgrade	12,57
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	64,89
6.	Zgrade	1.789,57
7.	Vanjski uređaji	60.813,20
	UKUPNO	142.609,67

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

13. k.č.br. 3977/2

U naravi zemljište - dvorište površine 964 m².

Procjena

Zemljište:
 $964 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 70.535,88 \text{ EUR}$

Priključci:
 $964 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 3.393,28 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $964 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 60,38 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $964 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 56.586,80 \text{ EUR}$

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	70.535,88
2.	Priključci	3.393,28
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	60,38
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	56.586,80
	UKUPNO	130.576,34

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

14. k.č.br. 3978/7

U naravi zemljište - dvorište površine 4040 m².

Procjena

Zemljište:
 $4040 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 295.606,80 \text{ EUR}$

Priključci:
 $4040 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 14.220,80 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $4040 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 253,06 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $4040 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 237.148,00 \text{ EUR}$

Redni br.	14.k.č.br. 3978/7 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	295.606,80
2.	Priključci	14.220,80
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	253,06
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	237.148,00
	UKUPNO	547.228,66

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

15. k.č.br. 3978/9

U naravi zemljište - dvorište površine 398 m².

Procjena

Zemljište:
398 m² x 73,17 EUR/m² = 29.121,66 EUR

Priključci:
398 m² x 3,52 EUR/m² = 1.400,96 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
398 m² x 0,062638131 EUR/m² = 24,93 EUR

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
398 m² x 58,70 EUR/m² = 23.362,60 EUR

Redni br.	15.k.č.br. 3978/9 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	29.121,66
2.	Priključci	1.400,96
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	24,93
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	23.362,60
	UKUPNO	53.910,15

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

16. k.č.br. 3978/11

U naravi zemljište - dvorište površine 1.489 m².

Procjena

Zemljište:

$$1.489 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 108.950,13 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$1.489 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 5.241,28 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$1.489 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 93,27 \text{ EUR}$$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:

$$1.489 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 87.404,30 \text{ EUR}$$

Redni br.	16.k.č.br. 3978/11 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	108.950,13
2.	Priključci	5.241,28
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	93,27
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	87.404,30
	UKUPNO	201.688,98

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

17. k.č.br. 3983/2

U naravi zemljište - dvorište površine 422 m².

Procjena

Zemljište:
 $422 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 30.877,74 \text{ EUR}$

Priključci:
 $422 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 1.485,44 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $422 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 26,43 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $422 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 24.771,40 \text{ EUR}$

Redni br.	17.k.č.br. 3983/2 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	30.877,74
2.	Priključci	1.485,44
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	26,43
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	24.771,40
	UKUPNO	57.161,01

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

18. k.č.br. 3986/2

U naravi zemljište - dvorište površine 1.060 m².

Procjena

Zemljište:
 $1.060 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 77.560,20 \text{ EUR}$

Priključci:
 $1.060 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 3.731,20 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $1.060 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 66,40 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $1.060 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 62.222,00 \text{ EUR}$

Redni br.	18.k.č.br. 3986/2 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	77.560,20
2.	Priključci	3.731,20
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	66,40
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	62.222,00
	UKUPNO	143.579,80

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

19. k.č.br. 3987/2

U naravi zemljište - dvorište površine 14 m².

Procjena

Zemljište:
14 m² x 73,17 EUR/m² = 1.024,38 EUR

Priključci:
14 m² x 3,52 EUR/m² = 49,28 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
14 m² x 0,062638131 EUR/m² = 0,88 EUR

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
14 m² x 58,70 EUR/m² = 821,80 EUR

Redni br.	19.k.č.br. 3987/2 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	1.024,38
2.	Priključci	49,28
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	0,88
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	821,80
	UKUPNO	1.896,34

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

20.k.č.br. 3981/1

U naravi zemljište - dvorište površine 17.422 m² i zgrada – dogradnja uzproizvodnu halu s anexom površine 178,00 m².

Procjena

Zemljište:
 $17.422 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 1.274.767,74 \text{ EUR}$

Priključci:
 $17.422 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 61.325,44 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos:
 $623 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 6.703,48 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za zgrade:
 $979,00 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 236,92 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $17.422 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 1.091,28 \text{ EUR}$

Zgrade:
 $178,00 \text{ m}^2 \times 233,60 \text{ EUR/m}^2 = 41.580,80 \text{ EUR}$

Vanjski uređaji:
 $17.422 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 1.022.671,40 \text{ EUR}$

Redni br.	20.k.č.br. 3981/1 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	1.274.767,74
2.	Priključci	61.325,44
3.	Komunalni doprinos	6.703,48
4.	Vodni doprinos za zgrade	236,92
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	1.091,28
6.	Zgrade	41.580,80
7.	Vanjski uređaji	1.022.671,40
	UKUPNO	2.408.377,06

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

21.k.č.br. 3983 /1

U naravi zemljište - dvorište površine 8.551 m² i zgrada – dio zgrade AKZ površine 1.878,99 m².

Procjena

Zemljište:

$$8.551 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 625.676,67 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$8.551 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 30.099,52 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$1.878,99 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 6.576,47 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 70.762,82 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$7.680,61 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 1.858,71 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$8.551 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 535,62 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$1.878,99 \text{ m}^2 \times 140,80 \text{ EUR/m}^2 = 264.561,79 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$8.551 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 501.943,70 \text{ EUR}$$

Redni br.	21.k.č.br. 3983/1 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	625.676,67
2.	Priključci	30.099,52
3.	Komunalni doprinos	70.762,82
4.	Vodni doprinos za zgrade	1.858,71
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	535,62
6.	Zgrade	264.561,79
7.	Vanjski uređaji	501.943,70
	UKUPNO	1.495.438,83

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

22. k.č. br. 3983 /3

U naravi zemljište 306 m² i zgrada – Pomoćna hala površine 306 m².

Procjena

Zemljište:
 $306 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 22.390,02 \text{ EUR}$

Priključci:
 $306 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 1.077,12 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos:
 $306 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 1.071,00 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 \text{ EUR} = 11.523,96 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za zgrade:
 $2.521,00 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 610,08 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $306 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 19,17 \text{ EUR}$

Zgrade:
 $306 \text{ m}^2 \times 541,80 \text{ EUR/m}^2 = 165.790,80 \text{ EUR}$

Vanjski uređaji:
 $8.551 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 17.962,20 \text{ EUR}$

Redni br.	22.k.č.br. 3983/3 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	22.390,02
2.	Priključci	1.077,12
3.	Komunalni doprinos	11.523,96
4.	Vodni doprinos za zgrade	610,08
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	19,17
6.	Zgrade	165.790,80
7.	Vanjski uređaji	17.962,20
	UKUPNO	219.373,35

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

23.k.č.br. 3983/4

U naravi zemljište - dvorište površine 158 m².

Procjena

Zemljište:
 $158 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 11.560,86 \text{ EUR}$

Priključci:
 $158 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 556,16 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $158 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 9,90 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

Vanjski uređaji:
 $158 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 9.274,60 \text{ EUR}$

Redni br.	23.k.č.br. 3983/4 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	11.560,86
2.	Priključci	556,16
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	9,90
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	9.274,60
	UKUPNO	21.401,52

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

24.k.č.br. 3983 /5

U naravi zemljište 81 m² i dio zgrade - Proizvodna hala s aneksom površine 81 m².

Procjena

Zemljište:

$$81 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 5.926,77 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$81 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 285,12 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$81 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 283,50 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 3.050,46 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$763,01 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 184,65 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$81 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 5,07 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$81 \text{ m}^2 \times 268,80 \text{ EUR/m}^2 = 21.772,80 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$81 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 4.754,70 \text{ EUR}$$

Redni br.	24.k.č.br. 3983/5 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	5.926,77
2.	Priključci	285,12
3.	Komunalni doprinos	3.050,46
4.	Vodni doprinos za zgrade	184,65
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	5,07
6.	Zgrade	21.772,80
7.	Vanjski uređaji	4.754,70
	UKUPNO	35.979,57

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

25.k.č.br. 3983 /6

U naravi zemljište površine 8.943 m² i zgrada – dio Proizvodne hale s aneksom površine 8.943 m².

Procjena

Zemljište:

$$8.943 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 654.359,31 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$8.943 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 31.479,36 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$8.943 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 31.300,50 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 336.793,38 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$8.424,08 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 20.386,58 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$8.943 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 560,17 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$8.943 \text{ m}^2 \times 268,80 \text{ EUR/m}^2 = 2.403.878,40 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$8.943 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 524.954,10 \text{ EUR}$$

Redni br.	25.k.č.br. 3983/6 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	654.359,31
2.	Priključci	31.479,36
3.	Komunalni doprinos	336.793,38
4.	Vodni doprinos za zgrade	20.386,58
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	560,17
6.	Zgrade	2.403.878,40
7.	Vanjski uređaji	524.954,10
	UKUPNO	3.972.411,30

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

26.k.č.br. 3983 /7

U naravi zemljište površine 56 m² i zgrada – dio Nadstrešnice uz Proizvodnu halu s aneksom površine 56 m².

Procjena

Zemljište:
 $56 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 4.097,52 \text{ EUR}$

Priključci:
 $56 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 197,12 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos:
 $196 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 2.108,96 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za zgrade:
 $277,96 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 67,27 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $56 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 3,51 \text{ EUR}$

Zgrade:
 $56 \text{ m}^2 \times 64,00 \text{ EUR/m}^2 = 3.584,00 \text{ EUR}$

Vanjski uređaji:
 $56 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 3.287,20 \text{ EUR}$

Redni br.	26.k.č.br. 3983/7 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	4.097,52
2.	Priključci	197,12
3.	Komunalni doprinos	2.108,96
4.	Vodni doprinos za zgrade	67,27
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	3,51
6.	Zgrade	3.584,00
7.	Vanjski uređaji	3.287,20
	UKUPNO	13.345,58

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

27.k.č.br. 3983 /8

U naravi zemljište površine 211 m² i zgrada – Skladište površine 2 m².

Procjena

Zemljište:

$$211 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 15.438,87 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$211 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 742,72 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$211 \text{ m}^3 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 738,50 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 7.946,26 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$923 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 223,37 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$211 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 13,22 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$211 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ EUR/m}^2 = 16.880,00 \text{ EUR}$$

$$211 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 12.385,70 \text{ EUR}$$

Redni br.	27.k.č.br. 3983/8 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	15.438,87
2.	Priključci	742,72
3.	Komunalni doprinos	7.946,26
4.	Vodni doprinos za zgrade	223,37
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	13,22
6.	Zgrade	16.880,00
7.	Vanjski uređaji	12.385,70
	UKUPNO	53.630,14

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

28. k.č.br. 3983/9

U naravi zemljište površine 38 m² i zgrada – Skladište površine 38 m².

Procjena

Zemljište:

$$38 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 2.780,46 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$38 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 133,76 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$128,73 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 1.385,13 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$128,73 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 31,15 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$38 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 2,38 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$38 \text{ m}^2 \times 72,00 \text{ EUR/m}^2 = 2.736,00 \text{ EUR}$$

$$38 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 2.230,60 \text{ EUR}$$

Redni br.	28.k.č.br. 3983/8 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	2.780,46
2.	Priključci	133,76
3.	Komunalni doprinos	1.385,13
4.	Vodni doprinos za zgrade	31,15
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	2,38
6.	Zgrade	2.736,00
7.	Vanjski uređaji	2.230,60
	UKUPNO	9.299,48

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

29. k.č.br. 3983/10

U naravi zemljište površine 29 m² i zgrada – Vodosprema površine 29 m².

Procjena

Zemljište:

$$29 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 2.121,93 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$29 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 102,08 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$58 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 624,08 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$58 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 14,04 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$29 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 1,82 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$29 \text{ m}^2 \times 72,00 \text{ EUR/m}^2 = 2.552,00 \text{ EUR}$$

$$29 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 1.702,30 \text{ EUR}$$

Redni br.	28.k.č.br. 3983/810 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	2.121,93
2.	Priključci	102,08
3.	Komunalni doprinos	624,08
4.	Vodni doprinos za zgrade	14,04
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	1,82
6.	Zgrade	2.552,00
7.	Vanjski uređaji	1.702,30
	UKUPNO	7.118,25

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

30. k.č.br. 3983/11

U naravi zemljište površine 52 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:
52 m² x 73,17 EUR/m² = 3.804,84 EUR

Priključci:
52 m² x 3,52 EUR/m³ = 183,04 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
52 m² x 0,062638131 EUR/m² = 3,26 EUR

Zgrade: ne postoji.

52 m² x 58,70 EUR/m² = 3.052,40 EUR

Redni br.	30.k.č.br. 3983/11 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	3.804,84
2.	Priključci	183,04
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	3,26
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	3.052,40
	UKUPNO	7.043,54

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

31. k.č.br. 3983/12

U naravi zemljište - dvorište površine 66 m² i zgrada – trafostanica 54 m².

Procjena

Zemljište:

$$66 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 4.829,22 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$66 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 232,32 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$178 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 1.915,28 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$178 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 43,08 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$66 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 4,13 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$54 \text{ m}^2 \times 1.018,50 \text{ EUR/m}^2 = 54.999,00 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$66 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 3.874,20 \text{ EUR}$$

Redni br.	31.k.č.br. 3983/12 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	4.829,22
2.	Priključci	232,32
3.	Komunalni doprinos	1.915,28
4.	Vodni doprinos za zgrade	43,08
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	4,13
6.	Zgrade	54.999,00
7.	Vanjski uređaji	3.874,20
	UKUPNO	65.897,23

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

32. k.č.br. 3983/13

U naravi zemljište površine 39 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:
39 m² x 73,17 EUR/m² = 2.853,63 EUR

Priključci:
39 m² x 3,52 EUR/m³ = 137,28 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
39 m² x 0,062638131 EUR/m² = 2,44 EUR

Zgrade: ne postoji.

39 m² x 58,70 EUR/m² = 2.289,30 EUR

Redni br.	32.k.č.br. 3983/13 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	2.853,63
2.	Priključci	137,28
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	2,44
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	2.289,30
	UKUPNO	5.282,65

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

33. k.č.br. 3977/3

U naravi zemljište - dvorište površine 2.792 m² i zgrada – dio AKZ hala površine 185,30 m².

Procjena

Zemljište:

$$2.792 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 204.290,64 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$2.792 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 9.827,84 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$185,30 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 648,55 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 6.978,40 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$757,44 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 183,30 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$2.792 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 174,90 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$185,30 \text{ m}^2 \times 140,80 \text{ EUR/m}^2 = 26.090,24 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$2.792 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 163.890,40 \text{ EUR}$$

Redni br.	33.k.č.br. 3977/13 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	204.290,64
2.	Priključci	9.827,84
3.	Komunalni doprinos	6.978,40
4.	Vodni doprinos za zgrade	183,30
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	174,90
6.	Zgrade	26.090,24
7.	Vanjski uređaji	163.890,40
	UKUPNO	411.435,72

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

34. k.č.br. 3977/4

U naravi zemljište - dvorište površine 6 m² i zgrada – dio Proizvodne hale s aneksom površine 6 m².

Procjena

Zemljište:
6 m² x 73,17 EUR/m² = 439,02 EUR

Priključci:
6 m² x 3,52 EUR/m² = 21,12 EUR

Komunalni doprinos:
6 m² x 3,50 m x 10,76 EUR/m³ = 21 m³ x 10,76 EUR/m³ = 225,96 EUR

Vodni doprinos za zgrade:
56,52 m³ x 0,242 EUR/m³ = 13,68 EUR

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
6 m² x 0,062638131 EUR/m² = 0,38 EUR

Zgrade:
6 m² x 268,80 EUR/m² = 1.612,80 EUR

Vanjski uređaji:
6 m² x 58,70 EUR/m² = 352,20 EUR

Redni br.	34.k.č.br. 3977/4 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	439,02
2.	Priključci	21,12
3.	Komunalni doprinos	225,96
4.	Vodni doprinos za zgrade	13,68
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	0,38
6.	Zgrade	1.612,80
7.	Vanjski uređaji	352,20
	UKUPNO	2.665,16

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

35. k.č.br. 3984/1

U naravi zemljište površine 1.247 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:

$$1.247 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 91.242,99 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$391.247 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 4.389,44 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$1.247 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 78,11 \text{ EUR}$$

Zgrade: ne postoji.

$$1.247 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 73.198,90 \text{ EUR}$$

Redni br.	35.k.č.br. 3984/1 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	91.242,99
2.	Priključci	4.389,44
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	78,11
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	73.198,90
	UKUPNO	168.909,44

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

36. k.č.br. 3984/3

U naravi zemljište površine 100 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:
100 m² x 73,17 EUR/m² = 7.317,00 EUR

Priključci:
100 m² x 3,52 EUR/m³ = 352,00 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
100 m² x 0,062638131 EUR/m² = 6,26 EUR

Zgrade: ne postoji.

100 m² x 58,70 EUR/m² = 5.870,00 EUR

Redni br.	36.k.č.br. 3984/3 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	7.317,00
2.	Priključci	352,00
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	6,26
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	5.870,00
	UKUPNO	13.545,26

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

37. k.č.br. 3984/4

U naravi zemljište - dvorište površine 18 m² i zgrada – dio Nadstrešnice uz Proizvodnu halu s aneksom površine 18 m².

Procjena

Zemljište:

$$18 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 1.317,06 \text{ EUR}$$

Priključci:

$$18 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 63,36 \text{ EUR}$$

Komunalni doprinos:

$$18 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 63 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 677,88 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za zgrade:

$$89,34 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 21,62 \text{ EUR}$$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:

$$18 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 1,13 \text{ EUR}$$

Zgrade:

$$18 \text{ m}^2 \times 64 \text{ EUR/m}^2 = 1.152,00 \text{ EUR}$$

Vanjski uređaji:

$$18 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 1.056,60 \text{ EUR}$$

Redni br.	37.k.č.br. 3984/4 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	1.317,06
2.	Priključci	63,36
3.	Komunalni doprinos	677,88
4.	Vodni doprinos za zgrade	21,62
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	1,13
6.	Zgrade	1.152,00
7.	Vanjski uređaji	1.056,60
	UKUPNO	4.289,65

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

38. k.č.br. 3984/5

U naravi zemljište - dvorište površine 120 m² i zgrada – dio Proizvodne hale s aneksom površine 120 m².

Procjena

Zemljište:
 $120 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 8.780,40 \text{ EUR}$

Priključci:
 $120 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 422,40 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos:
 $120 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 420 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 4.519,20 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za zgrade:
 $1.130,39 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 273,55 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $120 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 7,52 \text{ EUR}$

Zgrade:
 $120 \text{ m}^2 \times 268,89 \text{ EUR/m}^2 = 32.256,00 \text{ EUR}$

Vanjski uređaji:
 $120 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 7.044,00 \text{ EUR}$

Redni br.	38.k.č.br. 3984/5 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	8.780,40
2.	Priključci	422,40
3.	Komunalni doprinos	4.519,20
4.	Vodni doprinos za zgrade	273,55
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	7,52
6.	Zgrade	32.256,00
7.	Vanjski uređaji	7.044,00
	UKUPNO	53.303,07

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

39. k.č.br. 3977/1

U naravi zemljište - dvorište površine 2.644 m² i zgrada – dio Hale za predobradu površine 29 m².

Procjena

Zemljište:
 $2.644 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 193.461,48 \text{ EUR}$

Priključci:
 $2.644 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^2 = 9.306,88 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos:
 $29 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ m} \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 101,50 \text{ m}^3 \times 10,76 \text{ EUR/m}^3 = 1.092,14 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za zgrade:
 $273,46 \text{ m}^3 \times 0,242 \text{ EUR/m}^3 = 66,18 \text{ EUR}$

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $29 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 165,62 \text{ EUR}$

Zgrade:
 $120 \text{ m}^2 \times 2.560,86 \text{ EUR/m}^2 = 74.264,94 \text{ EUR}$

Vanjski uređaji:
 $2.644 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 155.202,80 \text{ EUR}$

Redni br.	39.k.č.br. 3977/1 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	193.461,48
2.	Priključci	9.306,88
3.	Komunalni doprinos	1.092,14
4.	Vodni doprinos za zgrade	66,18
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	165,62
6.	Zgrade	74.264,94
7.	Vanjski uređaji	155.202,80
	UKUPNO	433.560,04

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

40. k.č.br. 3985/5

U naravi zemljište površine 9 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:
9 m² x 73,17 EUR/m² = 658,53 EUR

Priključci:
9 m² x 3,52 EUR/m³ = 31,68 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
9 m² x 0,062638131 EUR/m² = 0,56 EUR

Zgrade: ne postoji.

9 m² x 58,70 EUR/m² = 528,30 EUR

Redni br.	40.k.č.br. 3985/5 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	658,53
2.	Priključci	31,68
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	0,56
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	528,30
	UKUPNO	1.219,07

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

41. k.č.br. 3985/6

U naravi zemljište površine 135 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:
 $135 \text{ m}^2 \times 73,17 \text{ EUR/m}^2 = 9.877,95 \text{ EUR}$

Priključci:
 $135 \text{ m}^2 \times 3,52 \text{ EUR/m}^3 = 475,20 \text{ EUR}$

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
 $135 \text{ m}^2 \times 0,062638131 \text{ EUR/m}^2 = 8,46 \text{ EUR}$

Zgrade: ne postoje.

$135 \text{ m}^2 \times 58,70 \text{ EUR/m}^2 = 7.924,50 \text{ EUR}$

Redni br.	41.k.č.br. 3985/6 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	9.877,95
2.	Priključci	475,20
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	8,46
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	7.924,50
	UKUPNO	18.286,11

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

42. k.č.br. 3985/7

U naravi zemljište površine 270 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:
270 m² x 73,17 EUR/m² = 19.755,90 EUR

Priključci:
270 m² x 3,52 EUR/m³ = 950,40 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
270 m² x 0,062638131 EUR/m² = 16,91 EUR

Zgrade: ne postoje.

270 m² x 58,70 EUR/m² = 15.849,00 EUR

Redni br.	42.k.č.br. 3985/7 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	19.755,90
2.	Priključci	950,40
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	16,91
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	15.849,00
	UKUPNO	36.572,21

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

43. k.č.br. 3985/8

U naravi zemljište površine 298 m² - dvorište .

Procjena

Zemljište:
298 m² x 73,17 EUR/m² = 21.804,66 EUR

Priključci:
298 m² x 3,52 EUR/m³ = 1.048,96 EUR

Komunalni doprinos: ne postoji.

Vodni doprinos za zgrade: ne postoji.

Vodni doprinos za prometne površine i produktovode:
298 m² x 0,062638131 EUR/m² = 18,67 EUR

Zgrade: ne postoje.

298 m² x 58,70 EUR/m² = 17.492,60 EUR

Redni br.	43.k.č.br. 3985/8 Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	21.804,66
2.	Priključci	1.048,96
3.	Komunalni doprinos	0,00
4.	Vodni doprinos za zgrade	0,00
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	18,67
6.	Zgrade	0,00
7.	Vanjski uređaji	17.492,60
	UKUPNO	40.364,89

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

Sve katastarske čestice u donjoj tablici su u k.o. Vodnjan

r.br.	k.č.br.	Zemljište	Priključci	Komunal. doprinos	Vodni d. za zgrade	Vodni d. za prom....	Zgrade	Vanjski uređaji	Ukupno EUR
1.	3481/2	147.803,40	7.110,40	0,00	0,00	126,53	0,00	118.574,00	273.613,33
2.	3965/3	189.510,30	9.116,80	0,00	0,00	162,23	0,00	152.033,00	350.822,33
3.	3968/2	488.921,94	23.520,64	0,00	0,00	418,55	0,00	392.233,40	905.094,53
4.	3968/3	21.804,66	1.048,96	0,00	0,00	18,67	0,00	17.492,60	40.364,89
5.	3968/4	21.731,49	1.045,44	0,00	0,00	18,60	0,00	17.433,90	40.229,43
6.	3968/6	38.194,74	1.837,44	0,00	0,00	32,70	0,00	30.641,40	70.706,28
7.	3968/7	34.609,41	1.664,96	0,00	0,00	29,63	0,00	27.765,10	64.069,10
8.	3970	515.848,50	24.816,00	25.290,52	1.532,47	441,60	1.719.745,53	413.835,00	2.701.509,62
9.	3971	60.511,59	2.911,04	0,00	0,00	51,80	0,00	48.544,90	112.019,33
10.	3972/2	80.194,32	3.857,92	0,00	0,00	68,65	0,00	64.335,20	148.456,09
11.	3974	140.779,08	6.772,48	0,00	0,00	120,52	0,00	112.938,80	260.610,88
12.	3975	75.804,12	3.646,72	478,60	12,57	64,81	1.789,57	60.813,20	142.609,67
13.	3977/2	70.535,88	3.393,28	0,00	0,00	60,38	0,00	56.586,80	130.576,34
14.	3978/7	295.606,80	14.220,80	0,00	0,00	253,06	0,00	237.148,00	547.228,66
15.	3978/9	29.121,66	1.400,96	0,00	0,00	24,93	0,00	23.362,60	53.910,15
16.	3978/11	108.950,13	5.241,28	0,00	0,00	93,27	0,00	87.404,30	201.688,98
17.	3983/2	30.877,74	1.485,44	0,00	0,00	26,43	0,00	24.771,40	57.161,01
18.	3986/2	77.560,20	3.731,2	0,00	0,00	66,40	0,00	62.222,00	143.579,80
19.	3987/2	1.024,38	49,28	0,00	0,00	0,88	0,00	821,80	1.896,34
20.	3981/1	1.274.767,74	61.325,44	6.703,48	236,92	1.091,28	41.580,80	1.022.671,40	2.408.377,06
21.	3983/1	625.676,67	30.099,52	70.762,82	1.858,71	535,62	264.561,79	501.943,70	1.495.438,83
22.	3983/3	22.390,02	1.077,12	11.523,96	610,08	19,17	165.790,80	17.962,20	219.373,35
23.	3983/4	11.560,86	556,16	0,00	0,00	9,90	0,00	9.274,60	21.401,52
24.	3983/5	5.926,77	285,12	3.050,46	184,65	5,07	21.772,80	4.754,70	35.979,57
25.	3983/6	654.359,31	31.479,36	336.793,38	20.386,58	560,17	2.403.878,40	524.954,10	3.972.411,30
26.	3983/7	4.097,52	197,12	2.108,96	67,27	3,51	3.584,00	3.287,20	13.345,58
27.	3983/8	15.438,87	742,72	7.946,26	223,37	13,22	16.880,00	12.385,70	53.630,14
28.	3983/9	2.780,46	133,76	1.385,13	31,15	2,38	2.736,00	2.230,60	9.299,48
29.	3983/10	2.121,93	102,08	624,08	14,04	1,82	2.552,00	1.702,30	7.118,25
30.	3983/11	3.804,84	183,04	0,00	0,00	3,26	0,00	3.052,40	7.043,54
31.	3983/12	4.829,22	232,32	1.915,28	43,08	4,13	54.999,00	3.874,20	65.897,23
32.	3983/13	2.853,63	137,28	0,00	0,00	2,44	0,00	2.289,30	5.282,65
33.	3977/3	204.290,64	9.827,84	6.978,40	183,30	174,90	26.090,24	163.890,40	411.435,72
34.	3977/4	439,02	21,12	225,96	13,68	0,38	1.612,80	352,20	2.665,16
35.	3984/1	91.242,99	4.389,44	0,00	0,00	78,11	0,00	73.198,90	168.909,44
36.	3984/3	7.317,00	352,00	0,00	0,00	6,26	0,00	5.870,00	13.545,26
37.	3984/4	1.317,06	63,36	677,88	21,62	1,13	1.152,00	1.056,60	4.289,65
38.	3984/5	8.780,40	422,40	4.519,20	273,55	7,52	32.256,00	7.044,00	53.303,07
39.	3977/1	193.461,48	9.306,88	1.092,14	66,18	165,62	74.264,94	155.202,8	433.560,04
40.	3985/5	658,53	31,68	0,00	0,00	0,56	0,00	528,30	1.219,07
41.	3985/6	9.877,95	475,20	0,00	0,00	8,46	0,00	7.924,5	18.286,11
42.	3985/7	19.755,90	950,40	0,00	0,00	16,91	0,00	15.849,00	36.572,21
43.	3985/8	21.804,66	1.048,96	0,00	0,00	18,67	0,00	17.492,60	40.364,89
UKUPNO		5.618.943,81	270.311,36	482.076,51	25.759,22	4.810,13	4.835.246,67	4.507.749,10	15.744.895,88

Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19. SIJEČNJA 2016.
Krlježina 27 Pula

Elaborat: PR 14/19

**Procjena vrijednosti nekretnina - zgrada i dvorišta Proizvodnje opreme d.d. u stečaju Vodnjan,
Željeznička 23, Vodnjan**

Redni br.	Vrsta nekretnine	Procjenjena vrijednost EUR
1.	Zemljište	5.618.943,81
2.	Priključci	270.288,85
3.	Komunalni doprinos	482.076,51
4.	Vodni doprinos za zgrade	25.759,21
5.	Vodni doprinos za prometne površine i produktovode	4.810,17
6.	Zgrade	4.835.246,67
7.	Vanjski uređaji	4.507.737,58
	UKUPNO	15.744.862,80

12. ZAKLJUČAK

Ukupna vrijednost svih procijenjenih nekretnina je 15.744.862,80 EUR ili 117.071.257,99 kn. Zaokruženo prema Pravilniku: **117.070.000,00 kn**

Stalni sudski vještak

Božana Rozman, dipl. ing. arh.

Puli, 10.12.2019.