Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrlčeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com

procjena
vještačenje
energetsko certificiranje
etažiranje
legalizacija
savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

INTERNA OZNAKA 172/2022/AMB

NEKRETNINE
- zemljište zk.č.br. 192/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki te zgrada izgrađena na njemu
- zemljište zk.č.br. 2470/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2471/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2472/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2473/7 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2474/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2475/5 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2475/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2530/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2533/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki te zgrade izgrađene na njemu
- zemljište zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki

NARUČITELJ GRAMIP-TPS d.o.o. za proizvodnju poljoprivrednih strojeva, Radnička 33, Dubrava

DATUM 18.05.2022

SVEUKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST :	10.778.023,38	kn	***ZAOKRUŽENO:***	10.780.000,00	kn

Sadržaj

1 Sažetak....4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti....6
2.1 Položaj nekretnine....6
2.2 Zemljišnoknjižno stanje....9
2.3 Stanje u katastarskom operatu....14
2.4 Namjena zemljišta....23
2.5 Tehnički opis....24
2.6 Korisna površina....32
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 11. ožujka 2022. god....35
2.8 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina....46
2.8.1 Pravna i metodološka osnova....46
2.8.2 Obuhvat....46
2.8.3 Indeksi nekretnina....47
2.9 Procjena vrijednosti nekretnine....48
2.9.1 Procjena vrijednosti zemljišta građevinske namjene – poredbena metoda....50
2.9.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena....50
2.9.2 Isključivanje transakcija iz daljnjeg proračuna....53
2.9.2.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena....54
2.9.2.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti....55
2.9.2.3 Statistička obrada i izračun....56
2.9.3 Procjena vrijednosti zemljišta poljoprivredne namjene – poredbena metoda....58
2.9.3.1 Zbirka kupoprodajnih cijena....58
2.9.4 Isključivanje transakcija iz daljnjeg proračuna....63
2.9.4.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena....64
2.9.4.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti....65
2.9.4.3 Statistička obrada i izračun....66
2.10 Procjena vrijednosti zgrada....68
2.10.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda....68
2.10.1.1 Procjena troškova gradnje....68
2.10.2 Zgrada 1 – Upravna zgrada....69

2.10.2.1 Uzgredni troškovi....71
2.10.2.2 Ukupna vrijednost....71
2.10.3 Zgrada 2 – Radnički prostor, garderobe i sanitarije....72
2.10.3.1 Uzgredni troškovi....74
2.10.3.2 Ukupna vrijednost....74
2.10.4 Zgrada 3 – Zgrada tehničkog odjela....75
2.10.4.1 Uzgredni troškovi....77
2.10.4.2 Ukupna vrijednost....77
2.10.5 Zgrada 4 – Hala 1....78
2.10.5.1 Uzgredni troškovi....80
2.10.5.2 Ukupna vrijednost....80
2.10.6 Zgrada 5 – Interpolacija....81
2.10.6.1 Uzgredni troškovi....83
2.10.6.2 Ukupna vrijednost....83
2.10.7 Zgrada 6 – Hala 2....84
2.10.7.1 Uzgredni troškovi....86
2.10.7.2 Ukupna vrijednost....86
2.10.8 Zgrada 7 – Skladište i nadstrešnica....87
2.10.8.1 Uzgredni troškovi....89
2.10.8.2 Ukupna vrijednost....89
2.10.9 Zgrada 8 – Hala 3....90
2.10.9.1 Uzgredni troškovi....92
2.10.9.2 Ukupna vrijednost....92
3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost....93

1 SAŽETAK

Zahtjev: Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina:
- zemljište zk.č.br. 192/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki te zgrada izgrađena na njemu
- zemljište zk.č.br. 2470/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2471/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2472/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2473/7 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2474/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2475/5 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2475/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2530/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2533/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki te zgrade izgrađene na njemu
- zemljište zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki

Naručitelj: GRAMIP-TPS d.o.o. za proizvodnju poljoprivrednih strojeva, Radnička 33, Dubrava

Nekretnine:
- zemljište zk.č.br. 192/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki te zgrada izgrađena na njemu
- zemljište zk.č.br. 2470/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2471/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2472/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2473/7 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2474/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2475/5 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2475/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2530/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2533/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki te zgrade izgrađene na njemu
- zemljište zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki
- zemljište zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki

Datum pregleda nekretnine: 20.04.2022.

Dan kakvoće: 20.04.2022.

Svrha procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Dan vrednovanja: 18.05.2022.

Procjenitelj: Ing ekspert d.o.o.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Škrlčeva 39, Zagreb

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:	10.778.023,38	kn	**ZAOKRUŽENO:**	10.780.000,00	kn

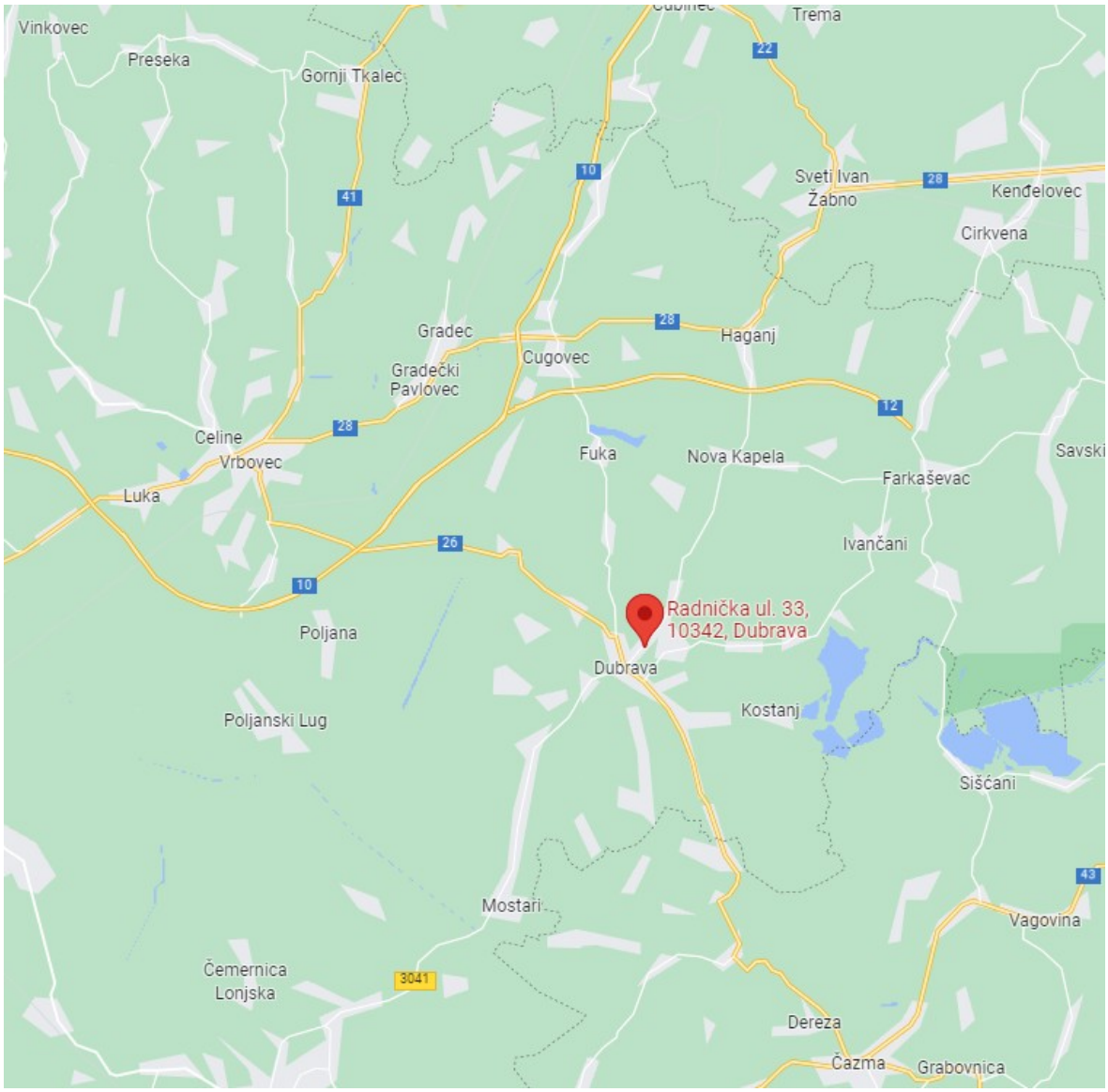
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 18. svibnja 2022. godine

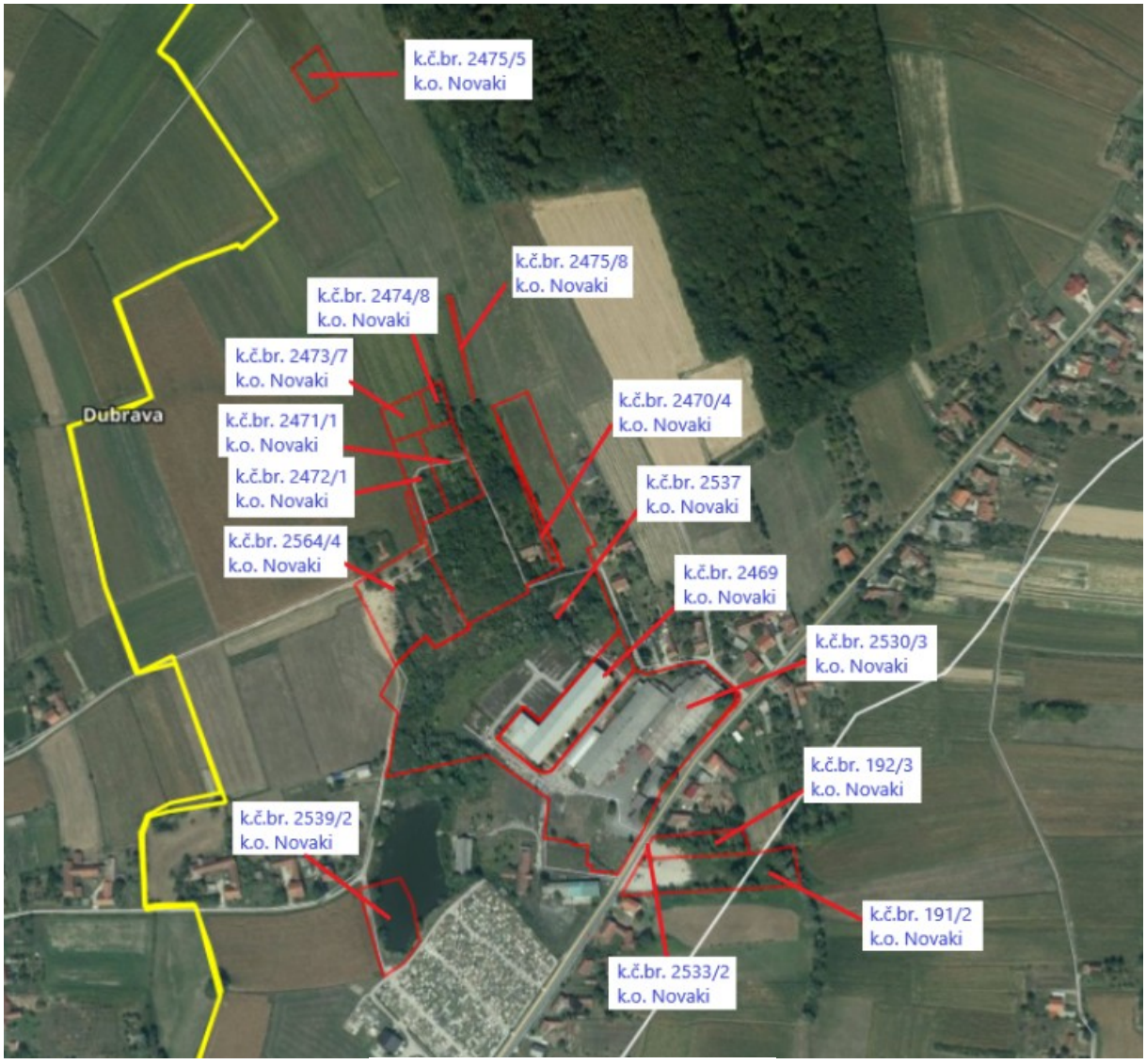
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Radnička ulica 33, Vrbovečka Dubrava



- lokacija u odnosu na Vrbovec -



- mikrolokacija vrednovanih čestica -



- mikrolokacija vrednovanih zgrada-

U nastavku je prikazan popis zgrada koje su gore navedene pod brojevima od 1 do 8:

1. Upravna zgrada
2. Radnički prostor, garderobe i sanitarije
3. Zgrada tehničkog odjela
4. Hala 1
5. Interpolacija
6. Hala 2
7. Skladište i nadstrešnica
8. Hala 3

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 814 k.o. Novaki su upisane sljedeće čestice:
- zk.č.br. 192/3 k.o. Novaki kao Radnička ulica, dvorište, ukupne površine 1.753 m^2,
- zk.č.br. 2469 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, dvorište i hala, ukupne površine 5.376 m^2,
- zk.č.br. 2470/4 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, livada, ukupne površine 498 m^2,
- zk.č.br. 2471/1 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 2.414 m^2,
- zk.č.br. 2472/1 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 1.917 m^2,
- zk.č.br. 2473/7 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 1.187 m^2,
- zk.č.br. 2474/8 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 692 m^2,
- zk.č.br. 2475/5 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 1.028 m^2,
- zk.č.br. 2475/8 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, livada, ukupne površine 152 m^2,
- zk.č.br. 2530/3 k.o. Novaki kao Radnička ulica, pašnjak, ukupne površine 65 m^2,
- zk.č.br. 2533/2 k.o. Novaki kao Radnička ulica, dvorište, ukupne površine 37 m^2,
- zk.č.br. 2537 k.o. Novaki kao Radnička ulica, industrijska zgrada, Dubrava, Radnička uliac 33, gospodarska zgrada, poslovna zgrada, nadstrešnica, nadstrešnica, ukupne površine 43.574 m^2,
- zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki kao Ulica Svetog Martina, prirodno neplodno zemljište, ukupne površine 2.876 m^2,
- zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 6.106 m^2,

Sva prethodno navedena zemljišta su ukupne površine 67.675 m^2.

Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 23.09.2022. 09:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332984, NOVAKI

Broj ZK uloška: 814

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12133/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	192/3	**Radnička ulica**			**1753**	
		DVORIŠTE			1753	
2.	2469	**Ulica Vladimira Nazora**			**5376**	
		DVORIŠTE			2756	
		HALA			2620	
3.	2470/4	**Ulica Vladimira Nazora**			**498**	
		LIVADA			498	
4.	2471/1	**Ulica Vladimira Nazora**			**2414**	
		ORANICA			2414	
5.	2472/1	**Ulica Vladimira Nazora**			**1917**	
		ORANICA			1917	
6.	2473/7	**Ulica Vladimira Nazora**			**1187**	
		ORANICA			1187	
7.	2474/8	**Ulica Vladimira Nazora**			**692**	
		ORANICA			692	
8.	2475/5	**Ulica Vladimira Nazora**			**1028**	
		ORANICA			1028	
9.	2475/8	**Ulica Vladimira Nazora**			**152**	
		LIVADA			152	
10.	2530/3	**Radnička ulica**			**65**	
		PAŠNJAK			65	
11.	2533/2	**Radnička ulica**			**37**	
		DVORIŠTE			37	
12.	2537	**Radnička ulica**			**43574**	
		DVORIŠTE			36720	
		INDUSTRIJSKA ZGRADA, Dubrava, Radnička ulica 33			6514	
		GOSPODARSKA ZGRADA			61	
		POSLOVNA ZGRADA			130	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 23.09.2022. 09:43:41 Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332984, NOVAKI

Broj ZK uloška: 814

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		NADSTREŠNICA			113	
		NADSTREŠNICA			36	
13.	**2539/2**	**Ulica Svetog Martina**			**2876**	
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			2876	
14.	**2564/4**	**Ulica Vladimira Nazora**			**6106**	
		ORANICA			6106	
		UKUPNO:			**67675**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.09.2022.g. pod brojem Z-12133/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Odjela za kat. nekretnina Vrbovec, Klasa:UP/I 932-07/22-02/207; Urbroj: 541-12-08/4-22-4 od 25.08.2022. god., da za evidentiranu halu od 2620 m2, izgrađene na k. č.br. 2469 nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 15.09.2022.g. pod brojem Z-12133/2022	
3.1	ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Odjela za kat. nekretnina Vrbovec, Klasa:UP/I 932-07/22-02/207; Urbroj: 541-12-08/4-22-4 od 25.08.2022. god., da za evidentiranu poslovnu zgradu od 130 m2, izgrađene na k.č.br. 2537 nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 15.09.2022.g. pod brojem Z-12133/2022	
4.1	ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Odjela za kat. nekretnina Vrbovec, Klasa:UP/I 932-07/22-02/207; Urbroj: 541-12-08/4-22-4 od 25.08.2022. god., da za evidentiranu nadstrešnicu od 36 m2, izgrađene na k.č.br. 2537 nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 15.09.2022.g. pod brojem Z-12133/2022	
5.1	ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Odjela za kat. nekretnina Vrbovec, Klasa:UP/I 932-07/22-02/207; Urbroj: 541-12-08/4-22-4 od 25.08.2022. god., da za evidentiranu nadstrešnicu od 113 m2, izgrađene na k.č.br. 2537 nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 15.09.2022.g. pod brojem Z-12133/2022	
6.1	ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Odjela za kat. nekretnina Vrbovec, Klasa:UP/I 932-07/22-02/207; Urbroj: 541-12-08/4-22-4 od 25.08.2022. god., da za evidentiranu gospodarsku zgradu od 61 m2, izgrađene na k.č.br. 2537 nije priložena uporabna dozvola.	
	Zaprimljeno 15.09.2022.g. pod brojem Z-12133/2022	
7.1	ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Odjela za kat. nekretnina Vrbovec, Klasa:UP/I 932-07/22-02/207; Urbroj: 541-12-08/4-22-4 od 25.08.2022. god., da za evidentiranu industrijsku zgradu, Dubrava, Radnička ulica 33 od 6514 m2, izgrađene na k.č.br. 2537 nije priložena uporabna dozvola.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332984, NOVAKI

Broj ZK uloška: 814

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAMIP-TPS D.O.O. ZA PROIZVODNJU POLJOPRIVREDNIH STROJEVA, DUBRAVA, RADNIČKA 33		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.03.2012. broj Z-784/12 Temeljem ovos.rješenja o osiguranju od 21.ožujka 2012.godine pod poslovnim brojem OVr- 92/12 uknjižuje se pravo zaloga na nek.u A u iznosu od 4.009.153,32 kune zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 3.628.079,22 kune po stopi od 12 % godišnje , a u slučaju promjene zakonske zatezne kamate prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena tekućom od 02.studenoga 2011. pa do isplate te radi namirenja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 40.091,54 kune za korist. **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA - PODRUČNI URED ZAGREB**	4.009.153,32 KN	
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 31.05.2013. broj Z-2102/13 Zabilježuje se odbijeni prijedlog za zabilježbu predstečajne nagodbe.		
1.			
1.1	PROMJENA Primlj:27. srpnja 2006.Broj:Z-1627/06. Na temelju sporazuma od 26.srpnja 2006. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama pod A za glavnicu od osamstotisuća EUR, što po srednjem tečaju HNB iznosi 5.803.549,60 Kn, uvećana za ugovorene kamate na tražbinu i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno zakonskim propisima, kao i eventualni troškovi, sa klauzulom ovrhe za korist:	800.000,00 EUR	
1.2	u iznosu od dvamilijunadvijestosedamdesettisuća kuna, uvećano za ugovorene kamate, eventualne zatezne kamate koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno zakonskim propisima, kao i eventualni troškovi, sa klauzulom ovrhe u korist:	2.270.000,00 KN	
1.3	u iznosu od milijunčetristotosamdesetjednetisućedevetsto kuna, uvećana za eventualne zatezne kamate koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno zakonskim propisima, kao i eventualni troškovi, sa klauzulom ovrhe u korist:	1.481.900,00 KN	
1.7	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-8987/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA PERE DŽANKIĆA IZ ZAGREBA, ULICA GRADA VUKOVARA 269G POSL. BR. OV-4264/19. 29.05.2019 **CROATIADOM D.O.O., OIB: 26307992611, SAVSKA CESTA 58, 10000 ZAGREB**		na 1.2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332984, NOVAKI

Broj ZK uloška: 814

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.8	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-8987/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA PERE DŽANKIĆA IZ ZAGREBA, ULICA GRADA VUKOVARA 269G POSL. BR. OV-4264/19. 29.05.2019 **CROATIADOM D.O.O., OIB: 26307992611, SAVSKA CESTA 58, 10000 ZAGREB**		na 1.1
1.9	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-8987/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA PERE DŽANKIĆA IZ ZAGREBA, ULICA GRADA VUKOVARA 269G POSL. BR. OV-4264/19. 29.05.2019 **CROATIADOM D.O.O., OIB: 26307992611, SAVSKA CESTA 58, 10000 ZAGREB**		na 1.3
8.			
8.1	Zaprimljeno 12.10.2018.g. pod brojem Z-9161/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, BR. 4 ST-1437/18 09.10.2018, otvaranja stečajnog postupka na nekretninama Gramip-TPS d.o.o.za proizvodnju poljoprivrednih strojeva, Dubrava, Radnička 33, a koje se sastoje od k.č.br. 192/3 oranica Plemenščina od 399 čhv, k.č.br. 2469 zgrada i dvorište od 1509 čhv, k.č.br. 2470/4 oranica Gruntišče od 113 čhv, k.č.br. 2471/1 oranica Gruntište od 680 čhv i put Gruntište od 88 čhv, k.č.br. 2472/1 oranica Gruntište od 619 čhv, k.č.br. 2473/7 oranica Topolik od 584 čhv, k.č.br. 2474/8 oranica Topolik od 388 čhv, k. č.br. 2475/5 šuma Topolik od 304 čhv, k.č.br. 2475/8 šuma Topolik od 35 čhv, k. č.br. 2530/3 pašnjak u Bangurini od 146 čhv, k.č.br. 2533/2 pašnjak u Bangurini od 9 čhv, k.č.br. 2537 6 zgrada, dvorište i oranica od 7 j i 130 čhv, k.č.br. 2539/2 oranica Mančevo od 839 čhv i k.č.br. 2564/4 oranica Berekovac od 1321 čhv upisanim u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.09.2022.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 23.09.2022. 09:43:41 Stranica: 4

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 140 k.o. Novaki su upisane sljedeće čestice:

- k.č.br. 192/3 k.o. Novaki kao Radnička ulica, dvorište, ukupne površine 1.753 m^2,
- k.č.br. 2469 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, hala i dvorište, ukupne površine 5.376 m^2,
- k.č.br. 2470/4 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, livada, ukupne površine 498 m^2,
- k.č.br. 2471/1 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 2.414 m^2,
- k.č.br. 2472/1 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 1.917 m^2,
- k.č.br. 2473/7 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 1.187 m^2,
- k.č.br. 2474/8 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 692 m^2,
- k.č.br. 2475/5 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 1.028 m^2,
- k.č.br. 2475/8 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, livada, ukupne površine 152 m^2,
- k.č.br. 2530/3 k.o. Novaki kao Radnička ulica, pašnjak, ukupne površine 65 m^2,
- k.č.br. 2533/2 k.o. Novaki kao Radnička ulica, dvorište, ukupne površine 37 m^2,
- k.č.br. 2537 k.o. Novaki kao Radnička ulica, industrijska zgrada, Dubrava, Radnička ulica 33, gospodarska zgrada, nadstrešnica, poslovna zgrada, nadstrešnica i dvorište, ukupne površine 43.574 m^2,
- zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki kao Ulica Svetog Martina, prirodno neplodno zemljište, ukupne površine 2.876 m^2,
- zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki kao Ulica Vladimira Nazora, oranica, ukupne površine 6.106 m^2,

Sva prethodno navedena zemljišta su ukupne površine 67.675 m^2.

Prikaz posjedovnog lista je u nastavku:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
VRBOVEC

Stanje na dan: 28.09.2022. 10:50

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVAKI (Mbr. 332984)

Posjedovni list: 140

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAMIP-TPS D.O.O. U STEČAJU, RADNIČKA ULICA 33, 10342 DUBRAVA, HRVATSKA (VLASNIK)	19465610592

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		192/3	**Radnička ulica**	**1753**			
			DVORIŠTE	1753			
		2469	**Ulica Vladimira Nazora**	**5376**	6		
			HALA	2620			
			DVORIŠTE	2756			
		2470/4	**Ulica Vladimira Nazora**	**498**	6		
			LIVADA	498			
		2471/1	**Ulica Vladimira Nazora**	**2414**	6		
			ORANICA	2414			
		2472/1	**Ulica Vladimira Nazora**	**1917**	6		
			ORANICA	1917			
		2473/7	**Ulica Vladimira Nazora**	**1187**	6		
			ORANICA	1187			
		2474/8	**Ulica Vladimira Nazora**	**692**	6		
			ORANICA	692			
		2475/5	**Ulica Vladimira Nazora**	**1028**	2		
			ORANICA	1028			
		2475/8	**Ulica Vladimira Nazora**	**152**	3		
			LIVADA	152			
		2530/3	**Radnička ulica**	**65**	3		
			PAŠNJAK	65			
		2533/2	**Radnička ulica**	**37**			
			DVORIŠTE	37			
		2537	**Radnička ulica**	**43574**	3		
			INDUSTRIJSKA ZGRADA, Dubrava, Radnička ulica	6514			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			33				
			GOSPODARSKA ZGRADA	61			
			NADSTREŠNICA	113			
			POSLOVNA ZGRADA	130			
			NADSTREŠNICA	36			
			DVORIŠTE	36720			
		2539/2	**Ulica Svetog Martina**	**2876**	3		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2876			
		2564/4	**Ulica Vladimira Nazora**	**6106**			
			ORANICA	6106			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**67675**			

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



- grafički prikaz k.č.br. 192/3 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2469 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2470/4 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2471/1 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2472/1 k.o. Novaki na katastarskom planu -



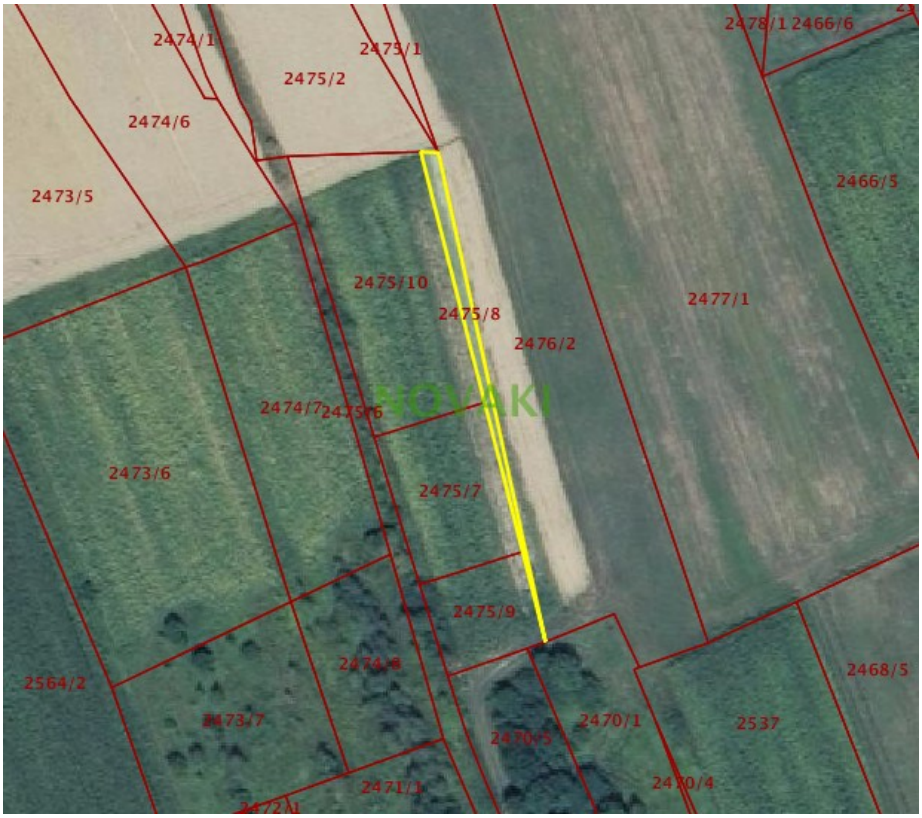
- grafički prikaz k.č.br. 2473/7 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2474/8 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2475/5 k.o. Novaki na katastarskom planu -



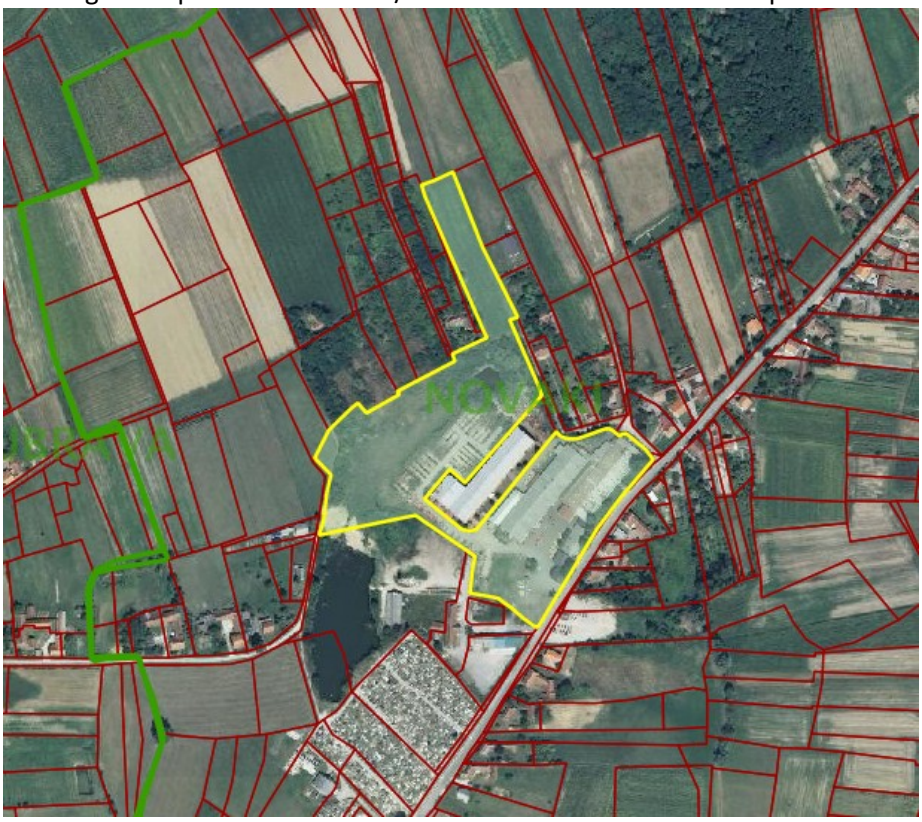
- grafički prikaz k.č.br. 2475/8 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2530/3 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2533/2 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2537 k.o. Novaki na katastarskom planu -



- grafički prikaz k.č.br. 2539/2 k.o. Novaki na katastarskom planu -

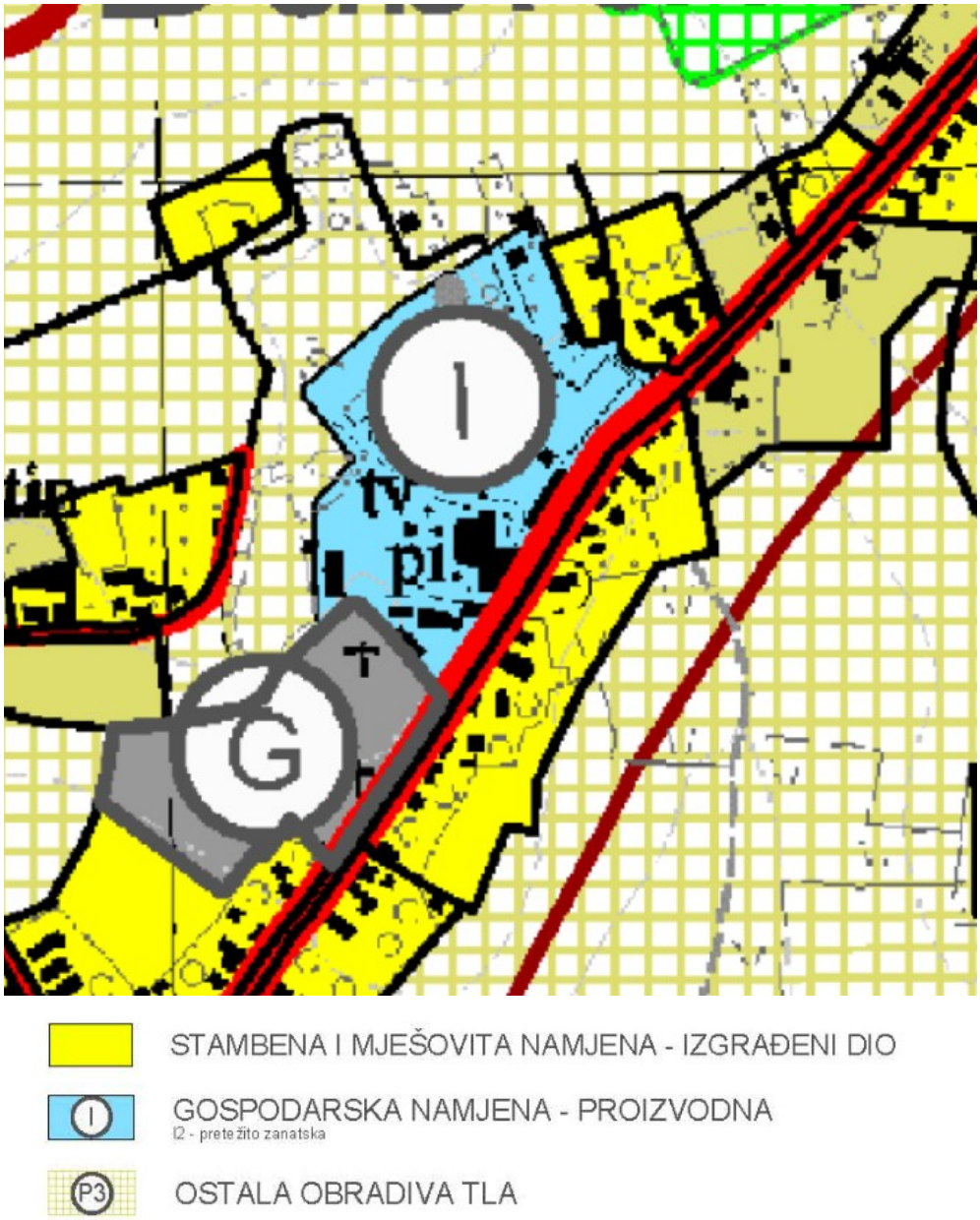


- grafički prikaz k.č.br. 2564/4 k.o. Novaki na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Vrednovane nekretnine se prema Prostornom planu uređenja općine Dubrava (IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Dubrava, Objava Odluke Općinskog vijeća o donošenju Plana: Glasnik Zagrebačke županije, br. 21/14) nalazi:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zonama
  - djelomično u **Stambenoj i mješovitoj namjeni – izgrađeni dio**
  - djelomično u **Gospodarskoj namjeni – proizvodnoj**
  - djelomično u **Ostala obradiva tla**



- GUP Zaprešića -

2.5 TEHNIČKI OPIS

1. ZGRADA - UPRAVNA ZGRADA

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada
KATOVI	Prizemlje + 1 kat
GODINA GRADNJE	cca 1970. god.
PROČELJE	Ožbukano i oličeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska s ispunom od opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Na podu je keramika, u sobama glazura i tepih, dijelom parket, u prostorijama prodaje i nabave laminat, na stubištu terazzo
PROZORI	Prozori su betonski, ostakljeni, te klasični dvostruki drveni
VRATA	Vrata su klasična drvena, dijelom ostakljena, a dijelom ne
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Elektrogrijanje, preko termokumulacionih peći
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 1 – upravna zgrada je je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela te od 1. kata. Namjena zgrade je uredski prostor.

2. ZGRADA – RADNIČKI PROSTOR, GARDEROBE I SANITARIJE

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada
KATOVI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	cca 1978. god.
PROČELJE	Ožbukano i oličeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska s ispunom od opeke
KROVNA KONSTRUKCIJA	Krovna konstrukcija je drvena, kosa, s pokrovom od salonita
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Pod je betonski, u sanitarnom čvoru su keramičke pločice
PROZORI	Prozori su betonski, ostakljeni
VRATA	Vrata su metalna
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Elektrogrijanje, preko termokumulacionih peći
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 2 – radnički prostor, garderobe i sanitarije je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela. Namjena zgrade je kovačnica, garderoba, sanitarni prostori.

3. ZGRADA – ZGRADA TEHNIČKOG ODJELA

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada
KATOVI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	cca 1988. god. i 1990. god.
PROČELJE	Gornji dio pročelja je obložen trapeznim limom, a ostali dio pročelja je sep
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska s ispunom od opeke
KROVNA KONSTRUKCIJA	Krovna konstrukcija je čelična, s izolacijom, a pokrov je trapezni lim
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, u jednom dijelu podgled na stropnu konstrukciju
PODNA OBLOGA	Podovi na ulazi i na stubištu su obloženi terazzom, a u ostalim prostorijama je parket
PROZORI	Prozori su drveni, s izo staklom
VRATA	Vrata su drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Elektrogrijanje, preko termokumulacionih peći
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 3 – Zgrada tehničkog odjela je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela. Namjena zgrade je uredski prostor.

4. ZGRADA – HALA 1

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada - hala
KATOVI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	cca 1985. god.
PROČELJE	Profilni lim
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Betonski parapeti između čeličnih profila
KROVNA KONSTRUKCIJA	Krovna konstrukcija je od čeličnih nosača pokrova azbestcementne ploče
PREGRADNI ZIDOVI	-
OBRADA ZIDOVA	Profilni lim
OBRADA STROPOVA	Podgled na čeličnu krovnu konstrukciju i pokrov od azbestcementnih ploča
PODNA OBLOGA	Pod je betonski
PROZORI	Prozori su čelični s ispunom od armiranog stakla
VRATA	Vanjska vrata su metalna, harmonika, unutarnja vrata su metalna
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Peći na drva
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 4 – Hala 1 je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela. Namjena zgrade je za poslove strojne obrade.

5. ZGRADA – INTERPOLACIJA

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada - interpolacija
KATOVI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	cca 1985. god.
PROČELJE	Profilni lim
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Čelična konstrukcija
KROVNA KONSTRUKCIJA	Krovna konstrukcija je od čeličnih profila pokrova azbestcementne ploče
PREGRADNI ZIDOVI	-
OBRADA ZIDOVA	Profilni lim
OBRADA STROPOVA	Podgled na čeličnu krovnu konstrukciju i pokrov od azbestcementnih ploča
PODNA OBLOGA	Pod je betonski
PROZORI	Prozori su čelični s ispunom od armiranog stakla
VRATA	Vanjska vrata su metalna, harmonika
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Nema
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 5 – Interpolacija je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela. Namjena zgrade je skladište.

6. ZGRADA – HALA 2

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada - hala
KATOVI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	cca 1985. god.
PROČELJE	Profilni lim
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Betonski parapeti između čeličnih profila
KROVNA KONSTRUKCIJA	Krovna konstrukcija je od čeličnih nosača, pokrova azbestcementne ploče
PREGRADNI ZIDOVI	-
OBRADA ZIDOVA	Profilni lim
OBRADA STROPOVA	Podgled na čeličnu krovnu konstrukciju i pokrov od azbestcementnih ploča
PODNA OBLOGA	Pod je betonski
PROZORI	Prozori su čelični s ispunom od armiranog stakla
VRATA	Vanjska vrata su metalna, harmonika, unutarnja vrata su metalna
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Peći na drva
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 6 – Hala 2 je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela. Namjena zgrade je za poslove strojne obrade. U zgradi je postavljena i kranska staza

7. ZGRADA – SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada – Skladište i nadstrešnica
KATOVI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	cca 1985. god.
PROČELJE	Trapezni lim
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Konstrukcija je čelična
KROVNA KONSTRUKCIJA	Krovna konstrukcija je od čeličnih profila s pokrovom od trapeznog lima
PREGRADNI ZIDOVI	-
OBRADA ZIDOVA	Trapezni lim
OBRADA STROPOVA	Podgled na čeličnu krovnu konstrukciju i pokrov od trapeznog lima
PODNA OBLOGA	Pod je betonski
PROZORI	Prozori su metalni
VRATA	Vanjska su metalna
INSTALACIJE VODE	Nije priključena
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Nije priključena
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Nema
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 7 – Skladište i nadstrešnica je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela. Namjena zgrade je skladište.

8. ZGRADA – HALA 3

LOKACIJA	Radnička cesta 33, Vrbovečka Dubrava
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada - hala
KATOVI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	cca 1985. god.
PROČELJE	Ožbukano i oličeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonski stupovi
KROVNA KONSTRUKCIJA	Drvena krovna konstrukcija sa pokrovom od azbestcementnih ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Keramičke pločice do određene visine
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice
PROZORI	Prozori su betonski sa staklenom ispunom
VRATA	Vrata su klasična drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Nije u funkciji
SPECIFIČNOSTI	Zgrada 8 – Hala 3 je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Zgrada se sastoji od prizemnog dijela. Namjena zgrade je nekoć bila restoran, a sada služi kao skladište.

2.6 KORISNA POVRŠINA

ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA		POVRŠINA (m^2)
Zemljište zk.č.br. 192/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – građevinska namjena		1.753
Zemljište zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena		5.376
Zemljište zk.č.br. 2470/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena		498
Zemljište zk.č.br. 2471/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena		2.414
Zemljište zk.č.br. 2472/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena		1.917
Zemljište zk.č.br. 2473/7 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena		1.187
Zemljište zk.č.br. 2474/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena		692
Zemljište zk.č.br. 2475/5 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena		1.028
Zemljište zk.č.br. 2475/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena		152
Zemljište zk.č.br. 2530/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena		65
Zemljište zk.č.br. 2533/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena		37
Zemljište zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	- industrijska namjena	28.652
	- poljoprivredna namjena	14.922
	Ukupno:	43.574
Zemljište zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena		2.876
Zemljište zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena		6.106
	UKUPNO:	67.675

1. ZGRADA - UPRAVNA ZGRADA

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 1 – Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	507,95	558,75	1.564,50

2. ZGRADA – RADNIČKI PROSTOR, GARDEROBE I SANITARIJE

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 2 – Radnički prostor, garderobe i sanitarije izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	395,42	434,96	1.604,88

3. ZGRADA – ZGRADA TEHNIČKOG ODJELA

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 3 – Zgrada tehničkog odjela izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	199,88	219,87	659,61

4. ZGRADA – HALA 1

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 4 – Hala 1 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	2.049,70	2.254,67	13.528,02

5. ZGRADA – INTERPOLACIJA

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 5 – Interpolacija izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	375,50	413,05	2.478,30

6. ZGRADA – HALA 2

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 4 – Hala 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	2.500,00	2.750,00	16.500,00

7. ZGRADA – SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 7 – Skladište i nadstrešnica izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	458,53	504,38	1.765,33

8. ZGRADA – HALA 3

Površina zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena izmjerom zgrade na uviđaju održanom 20. travnja 2022. godine, te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m^2)	BRUTO POVRŠINA (m^2)	BRUTO VOLUMEN (m^3)
Zgrada 8 – Hala 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	2.500,00	2.750,00	20.625,00

2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 11. OŽUJKA 2022. GOD.

ZEMLJIŠTA





















1. ZGRADA - UPRAVNA ZGRADA











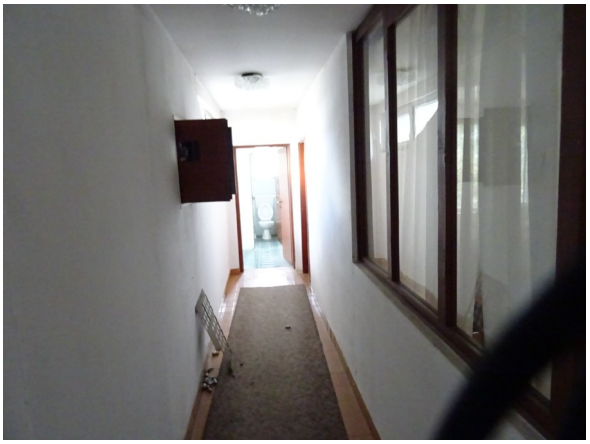
















3. ZGRADA – ZGRADA TEHNIČKOG ODJELA

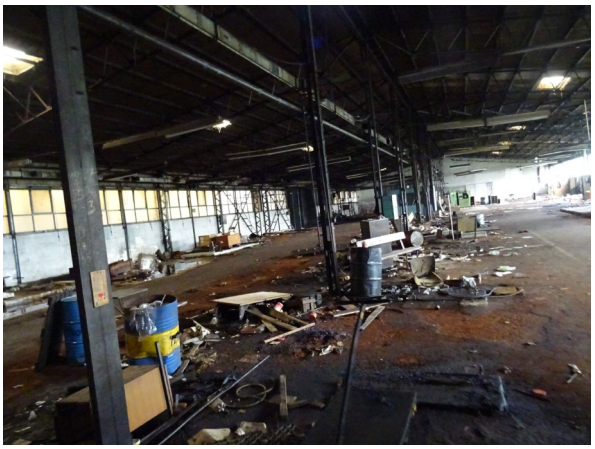




4. ZGRADA – HALA 1
















5. ZGRADA – INTERPOLACIJA





6. ZGRADA – HALA 2









7. ZGRADA – SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA






8. ZGRADA – HALA 3











2.8 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.8.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

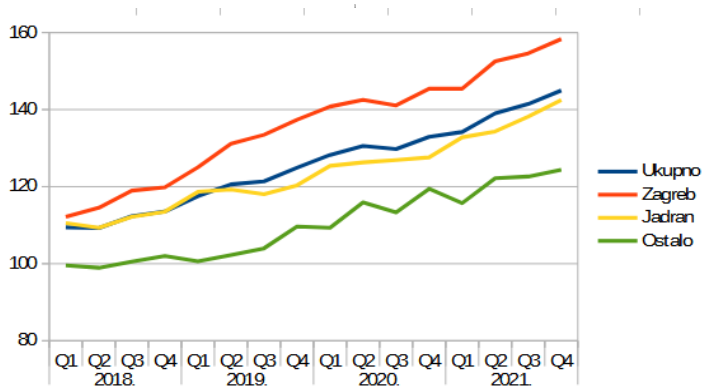
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika ''Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina''.

2.8.2 OBUHVAT

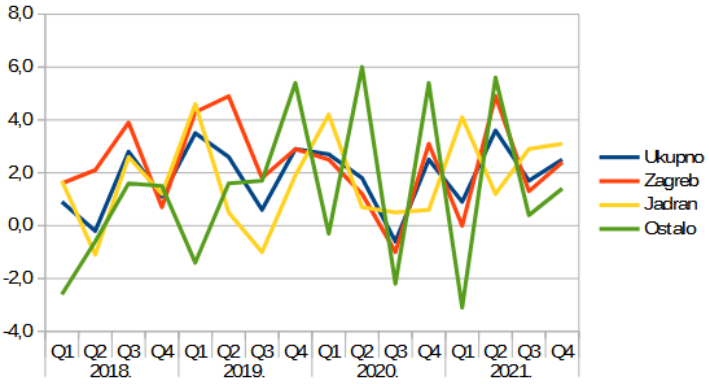
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

2.8.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjek 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

** Državni zavod za statistiku*

2.9 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine(NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju(NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za zgrade, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina.

2.9.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA GRAĐEVINSKE NAMJENE – POREDBENA METODA

2.9.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina, 12. svibnja 2022. godine izdan je te, 12. svibnja 2022. godine dostavljen izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-01/22-03/102, URBROJ: 238-18-11/1-22-02, Zagreb.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DARIO ŠERER (74711026076)

ID Izvatka: 32342

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		GORNJI MARINKOVAC, DUBRAVA	HABJANOVAC, DUBRAVA	PODLUŽAN, DUBRAVA	PODLUŽAN, DUBRAVA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	305	73	862	863
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	MARINKOVAC	HABJANOVAC	NOVAKI	NOVAKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	726	575,47	356	446
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		726	575,47	356	446
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	305	73	862	863
11	K.O.	KATASTAR	MARINKOVAC	HABJANOVAC	NOVAKI	NOVAKI
12	NAMJENA		5	5	5	5
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,60	0,60	0,60	0,60
		Kin max				
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		27,54	59,95	31,17	31,17
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		3,71	7,93	4,15	4,15
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.10.2019	24.06.2020	28.05.2021	28.05.2021
19	CJENOVNI BLOK		ZVEKOVAC - GRAĐEVINSKO	HABJANOVAC - GRAĐEVINSKO	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 4	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 4
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 2

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 305 k.o. MARINKOVAC	GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJI 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST) ZA SLOBODNOSTOJEĆU KIG MAX 0,3, KIS MAX 0,6, ZA POLUUGRAĐENU KIG MAX 0,4, KIS MAX 0,8, ZA UGRAĐENU KIG MAX 0,5, KIS MAX 0,8 ZA JAVNU GRAĐEVINU KIG MAX 0,6, KIS MAX 1,2
2	k.č. 73 k.o. HABJANOVAC	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJI 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST) ZA SLOBODNOSTOJEĆU KIG MAX 0,3, KIS MAX 0,6, ZA POLUUGRAĐENU KIG MAX 0,4, KIS MAX 0,8, ZA UGRAĐENU KIG MAX 0,5, KIS MAX 0,8 ZA JAVNU GRAĐEVINU KIG MAX 0,6, KIS MAX 1,2
3	k.č. 862 k.o. NOVAKI	GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJI 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST) ZA SLOBODNOSTOJEĆU KIG MAX 0,3, KIS MAX 0,6, ZA POLUUGRAĐENU KIG MAX 0,4, KIS MAX 0,8, ZA UGRAĐENU KIG MAX 0,5, KIS MAX 0,8 ZA JAVNU GRAĐEVINU KIG MAX 0,6, KIS MAX 1,2 PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNINE NA K.Č.BR. 863, ORANICA, 124 ČHV UPISANA U ZK. UL. 1580 I NA BR. 862, ORANICA, 99 ČHV UPISANA U ZK. UL. 1134 SVE K.O. NOVAKI. NEKRETNINE SU SLIČNIH KARAKTERISTIKA TE EJ ZA NJIH PLAĆENA JEDINSTAVA CIJENA OD 25.000,00 KN (31,17 KN/M2)
4	k.č. 863 k.o. NOVAKI	GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJI 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST) ZA SLOBODNOSTOJEĆU KIG MAX 0,3, KIS MAX 0,6, ZA POLUUGRAĐENU KIG MAX 0,4, KIS MAX 0,8, ZA UGRAĐENU KIG MAX 0,5, KIS MAX 0,8 ZA JAVNU GRAĐEVINU KIG MAX 0,6, KIS MAX 1,2 PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNINE NA K.Č.BR. 863, ORANICA, 124 ČHV UPISANA U ZK. UL. 1580 I NA BR. 862, ORANICA, 99 ČHV UPISANA U ZK. UL. 1134 SVE K.O. NOVAKI. NEKRETNINE SU SLIČNIH KARAKTERISTIKA TE EJ ZA NJIH PLAĆENA JEDINSTAVA CIJENA OD 25.000,00 KN (31,17 KN/M2)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi AVENIJA HRVATSKI BRANITELJA 0 odnosno na k.č. 2537; 2533/2; 2530/3; 2469; 192/3 k.o. DUBRAVA, VRBOVEC; DUBRAVA, VRBOVEC; DUBRAVA, VRBOVEC; DUBRAVA, VRBOVEC; DUBRAVA, VRBOVEC.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-03/102

URBROJ: 238-18-11/1-22-02

ZAGREB, 12.5.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
ANDREJ KRCIN

ODOBRIO/ODOBRILA:

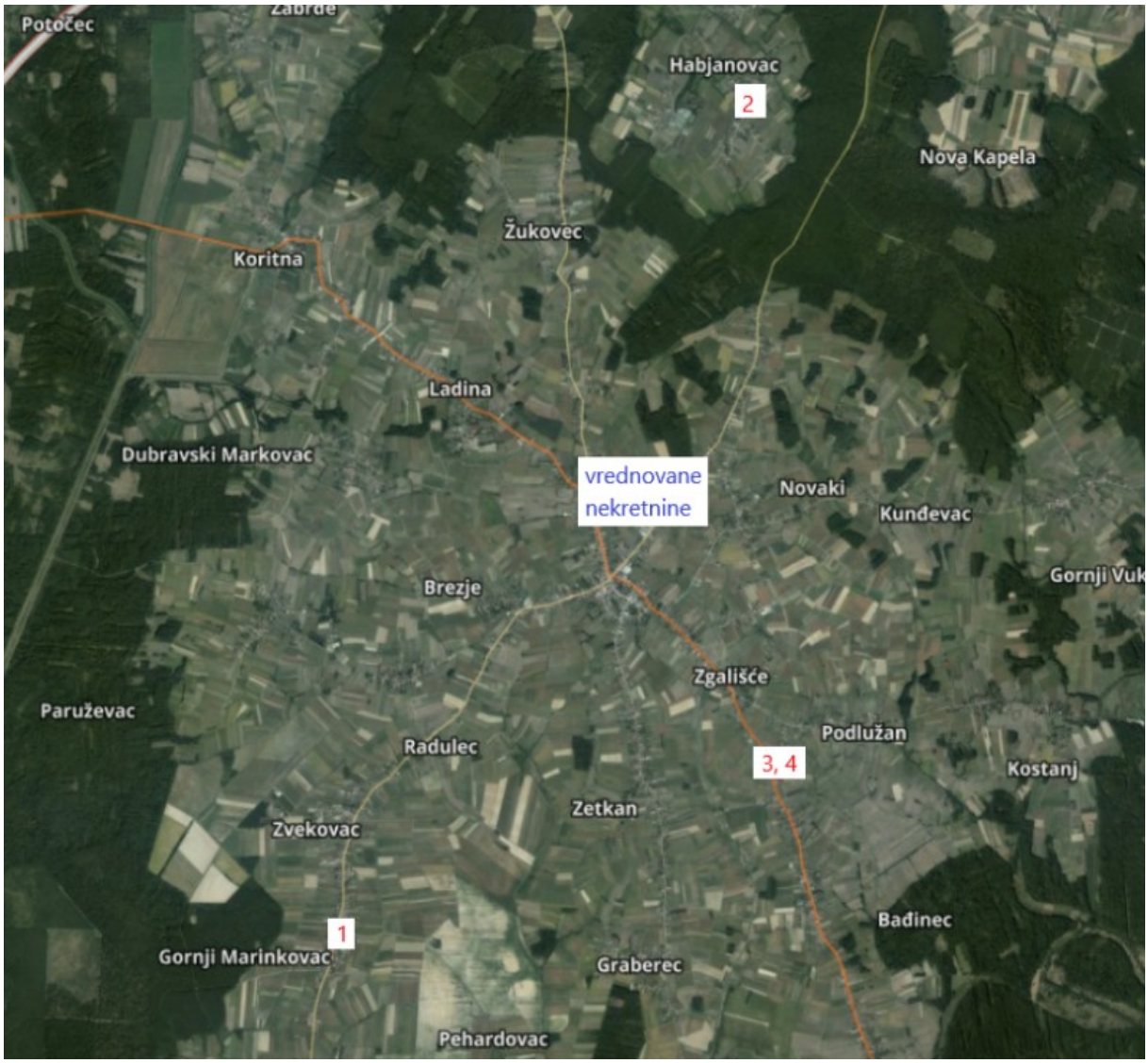
POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

Kupoprodaje iz zbirke kupoprodajnih cijena su prikazane na karti Geoportala (https://geoportal.zagreb.hr/Karta). Kupoprodaje iz zbirke su na slici u nastavku prikazane crvenom, a predmetna nekretnina plavom bojom.



2.9.2 ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG PRORAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. S obzirom na mali broj dostavljenih kupoprodaja IZ Zbirke kupoprodajnih cijena u daljnjem proračuna se ostavljaju sve nekretnine kako je vidljivo u nastavku.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI IF IJ PROMETIJ	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	GORNJI MARINKOVAC, DUBRAVA	GZ	305	MARINKOVAC	726,00	726,00	1/1	305	MARINKOVAC	S	1.	0,60		27,54	3,71	NE	NE	17.10.2019.	ZVEKOVAC - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	HABIJANOVAC, DUBRAVA	GZ	73	MARINKOVAC	575,47	575,47	1/1	73	MARINKOVAC	S	1.	0,60		59,95	7,93	NE	NE	24.06.2020.	HABJANOVAC - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	862	NOVAKI	356,00	356,00	1/1	862	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	NE	NE	28.05.2021.	DUBRAVA – POLJOPRIVREDA 4	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	863	NOVAKI	446,00	446,00	1/1	863	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	NE	NE	28.05.2021.	DUBRAVA – POLJOPRIVREDA 4	PROVEDENA EVALUACIJA

2.9.2.1 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	GORNJI MARINKOVAC, DUBRAVA	GZ	305	MARINKOVAC	726,00	726,00	305	MARINKOVAC	S	1.	0,60		27,54	3,71	17.10.2019.	109,64	124,37	31,24
2	KP	HABIJANOVAC, DUBRAVA	GZ	73	MARINKOVAC	575,47	575,47	73	MARINKOVAC	S	1.	0,60		59,95	7,93	24.06.2020.	107,69	124,37	69,24
3	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	862	NOVAKI	356,00	356,00	862	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	28.05.2021.	122,17	124,37	31,73
4	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	863	NOVAKI	446,00	446,00	863	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	28.05.2021.	122,17	124,37	31,73

2.9.2.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 2 odstupa od prosjeka za više od ±30%.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
1	KP	GORNJI MARINKOVAC, DUBRAVA	GZ	305	MARINKOVAC	726,00	726,00	305	MARINKOVAC	S	1.	0,60		27,54	3,71	17.10.2019.	31,24	-23,77
2	KP	HABIJANOVAC, DUBRAVA	GZ	73	MARINKOVAC	575,47	575,47	73	MARINKOVAC	S	1.	0,60		59,95	7,93	24.06.2020.	69,24	68,95
3	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	862	NOVAKI	356,00	356,00	862	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	28.05.2021.	31,73	-22,57
4	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	863	NOVAKI	446,00	446,00	863	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	28.05.2021.	31,73	-22,57
																PROSJEK:	40,98	

2.9.2.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
1	KP	GORNJI MARINKOVAC, DUBRAVA	GZ	305	MARINKOVAC	726,00	726,00	305	MARINKOVAC	S	1.	0,60		27,54	3,71	17.10.2019.	31,24	-1,05
3	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	862	NOVAKI	356,00	356,00	862	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	28.05.2021.	31,73	0,51
4	KP	PODLUŽAN, DUBRAVA	GZ	863	NOVAKI	446,00	446,00	863	NOVAKI	S	1.	0,60		31,17	4,15	28.05.2021.	31,73	0,51
																PROSJEK:	31,57	

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta u građevinskoj namjeni iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m^2)	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 192/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – građevinska namjena	1.435,00	31,57	45.302,95
Zemljište zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena	5.426,00	31,57	171.298,82
Zemljište zk.č.br. 2530/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena	525,00	31,57	16.574,25
Zemljište zk.č.br. 2533/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena	32,00	31,57	1.010,24
Zemljište zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - industrijska namjena	28.652,00	31,57	904.543,64

2.9.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POLJOPRIVREDNE NAMJENE – POREDBENA METODA

2.9.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina, 12. svibnja 2022. godine izdan je te, 12. svibnja 2022. godine dostavljen izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-01/22-03/101, URBROJ: 238-18-11/1-22-02, Zagreb.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DARIO ŠERER (74711026076)

ID izvatka: 32341

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, DUBRAVA	, DUBRAVA	, DUBRAVA	, DUBRAVA	, DUBRAVA	, DUBRAVA
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2231/2	2466/5	2473/5,2474/6	2241/2,2241/3	2241/2	2475/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	NOVAKI	NOVAKI	NOVAKI,NOVAKI	NOVAKI,NOVAKI	NOVAKI	NOVAKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	510,73	3949,14	4301,61	830,83	830,83	1672,44
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		510,73	3949,14	4301,61	830,83	830,83	1674
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	2231/2	2466/5	2473/5	2241/3	2241/2	2475/2
11	K.O.	KATASTAR	NOVAKI	NOVAKI	NOVAKI	NOVAKI	NOVAKI	NOVAKI
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT SKONSTITUCIJE	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		1,96	2,53	1,84	2,41	2,41	1,95
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,26	0,34	0,25	0,32	0,32	0,26
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		04.01.2019	13.05.2019	30.07.2019	17.08.2020	17.08.2020	03.11.2020
19	CJENOVNI BLOK		DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 4	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 1	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 1	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 4	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 4	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 1
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP
3	ADRESA		, DUBRAVA	, DUBRAVA
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2475/11	2224
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	NOVAKI	NOVAKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2877,32	1028,65
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2880	1028,65
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	2475/11	2224
11	K.O.	KATASTAR	NOVAKI	NOVAKI
12	NAMJENA		P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		1,55	4,76
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,26	0,63
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		03.11.2020	13.04.2021
19	CJENOVNI BLOK		DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 1	DUBRAVA - POLJOPRIVREDA 4
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 4

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2231/2 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST)
2	k.č. 2466/5 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST)
3	k.č. 2473/5 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST)
4	k.č. 2241/3 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST)
5	k.č. 2241/2 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST)
6	k.č. 2475/2 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST) PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 2475/11, POVRŠINE 2880 M2,UPISAN U ZK.UL.BR. 1385, K.Č.BR. 2475/2, POVRŠINE 1674 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 1559,SVE K.O. NOVAKI.UKUPNA POVRŠINA SVIH ČESTICA IZNOSI 4554 M2, TE JE PLAĆENA JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 8 500 KN.
7	k.č. 2475/11 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST) PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 2475/11, POVRŠINE 2880 M2,UPISAN U ZK.UL.BR. 1385, K.Č.BR. 2475/2, POVRŠINE 1674 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 1559,SVE K.O. NOVAKI.UKUPNA POVRŠINA SVIH ČESTICA IZNOSI 4554 M2, TE JE PLAĆENA JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 8 500 KN.
8	k.č. 2224 k.o. NOVAKI	PPUO DUBRAVA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 8/04, 18/05, 10/08, 20/11, 21/14 I 26/14 (PROČIŠĆENI TEKST) ZA SLOBODNOSTOJEĆU KIG MAX 0,3, KIS MAX 0,6, ZA POLUUGRAĐENU KIG MAX 0,4, KIS MAX 0,8, ZA UGRAĐENU KIG MAX 0,5, KIS MAX 0,8 ZA JAVNU GRAĐEVINU KIG MAX 0,6, KIS MAX 1,2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi AVENIJA HRVATSKIH BRANITELJA 0 odnosno na k.č. 2564/4; 2539/2; 2537; 2475/8; 2475/5; 2474/8; 2473/7; 2472/1; 2471/1; 2470/4 k.o. NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC; NOVAKI, VRBOVEC.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-03/101

URBROJ: 238-18-11/1-22-02

ZAGREB, 12.5.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
ANDREJ KRLIN

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

Kupoprodaje iz zbirke kupoprodajnih cijena su prikazane na karti Geoportala (https://geoportal.zagreb.hr/Karta). Kupoprodaje iz zbirke su na slici u nastavku prikazane crvenom, a predmetna nekretnina plavom bojom.



2.9.4 ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG PRORAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnina pod rednim brojem 8 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog kategorije zemljišta, a s obzirom da ima dovoljan broj kupoprodaja iste kategorije zemljišta kao vrednovana nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	DUBRAVA	PZ	2231/2	NOVAKI	510,73	510,73	1/1	2231/2	NOVAKI	P3	4.1			1,96	0,26	NE	NE	04.01.2019.	DUBRAVA, POLJOPRIVREDA 4	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	DUBRAVA	PZ	2466/5	NOVAKI	3.949,14	3.949,14	1/1	2466/5	NOVAKI	P3	4.1			2,53	0,34	NE	NE	13.05.2019.	DUBRAVA – POLJOPRIVREDA 1	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	DUBRAVA	PZ	2473/5, 2474/6	NOVAKI	4.301,61	4.301,61	1/1	2473/5	NOVAKI	P3	4.1			1,84	0,25	NE	NE	30.07.2019.	DUBRAVA – POLJOPRIVREDA 1	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2, 2241/3	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/3	NOVAKI	P3	4.1			2,41	0,32	NE	NE	17.08.2020.	DUBRAVA, POLJOPRIVREDA 4	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/2	NOVAKI	P3	4.1			2,41	0,32	NE	NE	17.08.2020.	DUBRAVA, POLJOPRIVREDA 4	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	DUBRAVA	PZ	2475/2	NOVAKI	1.672,44	1.672,00	1/1	2475/2	NOVAKI	P3	4.1			1,95	0,26	NE	NE	03.11.2020.	DUBRAVA – POLJOPRIVREDA 1	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	DUBRAVA	PZ	2475/11	NOVAKI	2.877,32	2.880,00	1/1	2475/11	NOVAKI	P3	4.1			1,95	0,26	NE	NE	03.11.2020.	DUBRAVA – POLJOPRIVREDA 1	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	DUBRAVA	PZ	2224	NOVAKI	1.028,65	1.028,65	1/1	2224	NOVAKI	P3	4.2			4,76	0,63	NE	NE	13.04.2021.	DUBRAVA, POLJOPRIVREDA 4	PROVEDENA EVALUACIJA

2.9.4.1 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)			K.Č.	K.O.										
1	KP	DUBRAVA	PZ	2231/2	NOVAKI	510,73	510,73	1/1	2231/2	NOVAKI	P3	4.1	1,96	0,26	NE	NE	04.01.2019.	100,59	124,37	2,42
2	KP	DUBRAVA	PZ	2466/5	NOVAKI	3.949,14	3.949,14	1/1	2466/5	NOVAKI	P3	4.1	2,53	0,34	NE	NE	13.05.2019.	102,24	124,37	3,08
3	KP	DUBRAVA	PZ	2473/5, 2474/6	NOVAKI	4.301,61	4.301,61	1/1	2473/5	NOVAKI	P3	4.1	1,84	0,25	NE	NE	30.07.2019.	103,98	124,37	2,20
4	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2, 2241/3	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/3	NOVAKI	P3	4.1	2,41	0,32	NE	NE	17.08.2020.	113,35	124,37	2,64
5	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/2	NOVAKI	P3	4.1	2,41	0,32	NE	NE	17.08.2020.	113,35	124,37	2,64
6	KP	DUBRAVA	PZ	2475/2	NOVAKI	1.672,44	1.672,00	1/1	2475/2	NOVAKI	P3	4.1	1,95	0,26	NE	NE	03.11.2020.	119,45	124,37	2,03
7	KP	DUBRAVA	PZ	2475/11	NOVAKI	2.877,32	2.880,00	1/1	2475/11	NOVAKI	P3	4.1	1,95	0,26	NE	NE	03.11.2020.	119,45	124,37	2,03

2.9.4.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od ±30%.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)			K.Č.	K.O.							
1	KP	DUBRAVA	PZ	2231/2	NOVAKI	510,73	510,73	1/1	2231/2	NOVAKI	P3	4.1	1,96	0,26	04.01.2019.	2,42	-0,68
2	KP	DUBRAVA	PZ	2466/5	NOVAKI	3.949,14	3.949,14	1/1	2466/5	NOVAKI	P3	4.1	2,53	0,34	13.05.2019.	3,08	26,13
3	KP	DUBRAVA	PZ	2473/5, 2474/6	NOVAKI	4.301,61	4.301,61	1/1	2473/5	NOVAKI	P3	4.1	1,84	0,25	30.07.2019.	2,20	-9,80
4	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2, 2241/3	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/3	NOVAKI	P3	4.1	2,41	0,32	17.08.2020.	2,64	8,37
5	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/2	NOVAKI	P3	4.1	2,41	0,32	17.08.2020.	2,64	8,37
6	KP	DUBRAVA	PZ	2475/2	NOVAKI	1.672,44	1.672,00	1/1	2475/2	NOVAKI	P3	4.1	1,95	0,26	03.11.2020.	2,03	-16,79
7	KP	DUBRAVA	PZ	2475/11	NOVAKI	2.877,32	2.880,00	1/1	2475/11	NOVAKI	P3	4.1	1,95	0,26	03.11.2020.	2,03	-16,79
															PROSJEK:	2,44	

2.9.4.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR / m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)			K.Č.	K.O.							
1	KP	DUBRAVA	PZ	2231/2	NOVAKI	510,73	510,73	1/1	2231/2	NOVAKI	P3	4.1	1,96	0,26	04.01.2019.	2,42	-0,68
2	KP	DUBRAVA	PZ	2466/5	NOVAKI	3.949,14	3.949,14	1/1	2466/5	NOVAKI	P3	4.1	2,53	0,34	13.05.2019.	3,08	26,13
3	KP	DUBRAVA	PZ	2473/5, 2474/6	NOVAKI	4.301,61	4.301,61	1/1	2473/5	NOVAKI	P3	4.1	1,84	0,25	30.07.2019.	2,20	-9,80
4	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2, 2241/3	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/3	NOVAKI	P3	4.1	2,41	0,32	17.08.2020.	2,64	8,37
5	KP	DUBRAVA	PZ	2241/2	NOVAKI	830,83	830,83	1/1	2241/2	NOVAKI	P3	4.1	2,41	0,32	17.08.2020.	2,64	8,37
6	KP	DUBRAVA	PZ	2475/2	NOVAKI	1.672,44	1.672,00	1/1	2475/2	NOVAKI	P3	4.1	1,95	0,26	03.11.2020.	2,03	-16,79
7	KP	DUBRAVA	PZ	2475/11	NOVAKI	2.877,32	2.880,00	1/1	2475/11	NOVAKI	P3	4.1	1,95	0,26	03.11.2020.	2,03	-16,79
															PROSJEK:	2,44	

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta u poljoprivrednoj namjeni iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m^2)	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 2470/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	406,00	2,44	990,64
Zemljište zk.č.br. 2471/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	2.446,00	2,44	5.968,24
Zemljište zk.č.br. 2472/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	2.226,00	2,44	5.431,44
Zemljište zk.č.br. 2473/7 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena	2.100,00	2,44	5.124,00
Zemljište zk.č.br. 2474/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	1.396,00	2,44	3.406,24
Zemljište zk.č.br. 2475/5 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	1.093,00	2,44	2.666,92
Zemljište zk.č.br. 2475/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	126,00	2,44	307,44
Zemljište zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena	14.922,00	2,44	36.409,68
Zemljište zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena	3.018,00	2,44	7.363,92
Zemljište zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena	5.755,00	2,44	14.042,20

2.10 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA

2.10.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

2.10.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

2.10.2 ZGRADA 1 – UPRAVNA ZGRADA

Površina predmetnog objekta [m^2]	507,95
Nova vrijednost [kn/m^2]	3.800,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	1.828.620,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1970
Starost objekta [godina]	52
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	8
Relativna starost [%]	95
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	45
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	24,75
Zamjenska starost zgrade [godina]	30,25
Linearni otpis [%]	55
Linearni otpis [kn]	1.005.741,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	822.879,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	1.620,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• 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	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost 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
		Odabrano	2,5	2,0	2,0

2.10.2.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 1 – Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	1.828.620,00	4,00	73.144,80

2.10.2.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 1 – Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	822.879,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	822.879,00
Ukupni uzgredni troškovi	73.144,80
Ukupno:	**896.023,80**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 1 – Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	507,95	1.764,00	896.023,80

2.10.3 ZGRADA 2 – RADNIČKI PROSTOR, GARDEROBE I SANITARIJE

Površina predmetnog objekta [m^2]	395,42
Nova vrijednost [kn/m^2]	1.800,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	711.756,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1978
Starost objekta [godina]	44
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	11
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	46
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	25,3
Zamjenska starost zgrade [godina]	29,7
Linearni otpis [%]	54
Linearni otpis [kn]	384.348,24
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	327.407,76
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	828,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• 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	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost 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
		Odabrano	2,5	2,0	2,0

2.10.3.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 2 – Radnički prostor, garderobe i sanitarije izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	711.756,00	4,00	28.470,24

2.10.3.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 2 – Radnički prostor, garderobe i sanitarije izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	327.407,76
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	327.407,76
Ukupni uzgredni troškovi	28.470,24
Ukupno:	**355.878,00**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 2 – Radnički prostor, garderobe i sanitarije izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	395,42	900,00	355.878,00

2.10.4 ZGRADA 3 – ZGRADA TEHNIČKOG ODJELA

Površina predmetnog objekta [m^2]	199,88
Nova vrijednost [kn/m^2]	4.200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	839.496,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1989
Starost objekta [godina]	33
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	22
Relativna starost [%]	60
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	49
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	26,95
Zamjenska starost zgrade [godina]	28,05
Linearni otpis [%]	51
Linearni otpis [kn]	428.142,96
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	411.353,04
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	2.058,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

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

2.10.4.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 3 – Zgrada tehničkog odjela izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	839.496,00	4,00	33.579,84

2.10.4.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 3 – Zgrada tehničkog odjela izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	411.353,04
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	411.353,04
Ukupni uzgredni troškovi	33.579,84
Ukupno:	**444.932,88**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 3 – Zgrada tehničkog odjela izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	199,88	2.226,00	444.932,88

2.10.5 ZGRADA 4 – HALA 1

Površina predmetnog objekta [m^2]	2.049,70
Nova vrijednost [kn/m^2]	2.400,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	4.919.280,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1985
Starost objekta [godina]	37
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	18
Relativna starost [%]	65
Odabrani faktor korištenja	4,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	31
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	17,05
Zamjenska starost zgrade [godina]	37,95
Linearni otpis [%]	69
Linearni otpis [kn]	3.394.303,20
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	1.524.976,80
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	744,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• 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	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost 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
		Odabrano	2,5	4,0	4,0

2.10.5.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 4 – Hala 1 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	4.919.280,00	4,00	196.771,20

2.10.5.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 4 – Hala 1 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	1.524.976,80
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	1.524.976,80
Ukupni uzgredni troškovi	196.771,20
Ukupno:	**1.721.748,00**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 4 – Hala 1 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	2.049,70	840,00	1.721.748,00

2.10.6 ZGRADA 5 – INTERPOLACIJA

Površina predmetnog objekta [m^2]	375,50
Nova vrijednost [kn/m^2]	1.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	375.500,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1985
Starost objekta [godina]	37
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	18
Relativna starost [%]	65
Odabrani faktor korištenja	4,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	31
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	17,05
Zamjenska starost zgrade [godina]	37,95
Linearni otpis [%]	69
Linearni otpis [kn]	259.095,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	116.405,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	310,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• 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	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost 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
		Odabrano	2,5	4,0	4,0

2.10.6.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 5 – Interplacija izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	375.500,00	4,00	15.020,00

2.10.6.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 5 – Interpolacija izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	116.405,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	116.405,00
Ukupni uzgredni troškovi	15.020,00
Ukupno:	**131.425,00**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 5 – Interplacija izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	375,50	350,00	131.425,00

2.10.7 ZGRADA 6 – HALA 2

Površina predmetnog objekta [m^2]	2.500,00
Nova vrijednost [kn/m^2]	2.200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	5.000.000,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1985
Starost objekta [godina]	37
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	18
Relativna starost [%]	65
Odabrani faktor korištenja	4,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	31
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	17,05
Zamjenska starost zgrade [godina]	37,95
Linearni otpis [%]	69
Linearni otpis [kn]	3.450.000,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	1.550.000,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	620,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• 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	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost 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
		Odabrano	2,5	4,0	4,0

2.10.7.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 6 – Hala 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	5.000.000,00	4,00	200.000,00

2.10.7.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 6 – Hala 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	1.550.000,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	1.550.000,00
Ukupni uzgredni troškovi	200.000,00
Ukupno:	**1.750.000,00**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 6 – Hala 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	2.500,00	700,00	1.750.000,00

2.10.8 ZGRADA 7 – SKLADIŠTE I NADSTREŠNICA

Površina predmetnog objekta [m^2]	458,53
Nova vrijednost [kn/m^2]	1.800,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	825.354,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1985
Starost objekta [godina]	37
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	18
Relativna starost [%]	65
Odabrani faktor korištenja	4,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	31
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	17,05
Zamjenska starost zgrade [godina]	37,95
Linearni otpis [%]	69
Linearni otpis [kn]	569.494,26
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	255.859,74
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	558,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• 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	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost 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
		Odabrano	2,5	4,0	4,0

2.10.8.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 7 – Skladište i nadstrešnica izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	825.354,00	4,00	33.014,16

2.10.8.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 7 – Skladište i nadstrešnica izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	255.859,74
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	255.859,74
Ukupni uzgredni troškovi	33.014,16
Ukupno:	**288.873,90**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 7 – Skladište i nadstrešnica izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	458,53	630,00	288.873,90

2.10.9 ZGRADA 8 – HALA 3

Površina predmetnog objekta [m^2]	2.500,00
Nova vrijednost [kn/m^2]	3.800,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	9.000.000,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1985
Starost objekta [godina]	37
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	55
Preostali vijek korištenja [godina]	18
Relativna starost [%]	65
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	42
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	23,1
Zamjenska starost zgrade [godina]	31,9
Linearni otpis [%]	58
Linearni otpis [kn]	5.220.000,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	3.780.000,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	1.512,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• 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	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost 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
		Odabrano	2,5	3,0	3,0

2.10.9.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m^2)	(%)	Ukupno (kn/m^2)
Zgrada 8 – Hala 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	9.000.000,00	4,00	360.000,00

2.10.9.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 8 – Hala 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)**
Preostala sadašnja vrijednost	3.780.000,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	3.780.000,00
Ukupni uzgredni troškovi	360.000,00
Ukupno:	**4.140.000,00**

Nekretnina	**Površina (m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m^2)**	**Procijenjena tržišna vrijednost (kn)**
Zgrada 8 – Hala 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	2.500,00	1.656,00	4.140.000,00

3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m^2)	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 192/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – građevinska namjena	1.753	31,57	45.302,95
		UKUPNO:	45.302,95
Zemljište zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena	5.376	31,57	171.298,82
Zgrada 8 – Hala 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2469 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	2.500	1.656,00	4.140.000,00
		UKUPNO:	4.140.000,00
Zemljište zk.č.br. 2470/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	498	2,44	990,64
		UKUPNO:	990,64
Zemljište zk.č.br. 2471/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	2.414	2,44	5.968,24
		UKUPNO:	5.968,24
Zemljište zk.č.br. 2472/1 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	1.917	2,44	5.431,44
		UKUPNO:	5.431,44
Zemljište zk.č.br. 2473/7 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena	1.187	2,44	5.124,00
		UKUPNO:	5.124,00
Zemljište zk.č.br. 2474/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	692	2,44	3.406,24
		UKUPNO:	3.406,24
Zemljište zk.č.br. 2475/5 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	1.028	2,44	2.666,92
		UKUPNO:	2.666,92
Zemljište zk.č.br. 2475/8 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki -poljoprivredna namjena	152	2,44	307,44

			UKUPNO:	307,44
Zemljište zk.č.br. 2530/3 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena		65	31,57	16.574,25
			UKUPNO:	16.574,25
Zemljište zk.č.br. 2533/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki – industrijska namjena		37	31,57	1.010,24
			UKUPNO:	1.010,24
Zemljište zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki	- industrijska namjena	28.652	31,57	904.543,64
	- poljoprivredna namjena	14.922	2,44	36.409,68
	Ukupno zemljište:	43.574		940.953,32
Zgrada 1 – Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki		508	1.764,00	896.023,80
Zgrada 2 – Radnički prostor, garderobe i sanitarije izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki		395	900,00	355.878,00
Zgrada 3 – Zgrada tehničkog odjela izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki		200	2.226,00	444.932,88
Zgrada 4 – Hala 1 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki		2.050	840,00	1.721.748,00
Zgrada 5 – Interplacija izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki		376	350,00	131.425,00
Zgrada 6 – Hala 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki		2.500	700,00	1.750.000,00
Zgrada 7 – Skladište i nadstrešnica izgrađena na zemljištu zk.č.br. 2537 k.o. Novaki upisanom u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki		459	630,00	288.873,90
			UKUPNO:	6.529.834,90
Zemljište zk.č.br. 2539/2 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena		2.876	2,44	7.363,92
			UKUPNO:	7.363,92
Zemljište zk.č.br. 2564/4 k.o. Novaki upisano u zk.ul.br. 814 k.o. Novaki - poljoprivredna namjena		6.106	2,44	14.042,20
			UKUPNO:	14.042,20
			SVEUKUPNO:	10.778.023,38
			ZAOKRUŽENO:	10.780.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 18. svibnja 2022. godine