

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
10 090 Zagreb, Gustava Krkleca 18

elamihovilovic@hotmail.com
mob 091 383 33 25

PROCJENDBENI ELABORAT

UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Poslovni kompleks sa zemljištem, k.č.br.3350/3 k.o. Resnik



NEKRETNINA: k.č.br.3350/3 k.o. Resnik, Zagreb, Čulinečka cesta 218

NARUČITELJ : Stečajna masa iza KLARA ZAGREB dd - u stečaju, VI. Požarinje 6, Zagreb,
OIB 82542315680
Stečajni upravitelj Marinko Paić, VI. Požarinje 6, Zagreb, OIB 55654806007

Zagreb, travanj 2024.

ilović Brkić , dipl.ing.građ.

OSKI VJEŠTAK
TELJ NEKRETNINA

ka ovlaštenja	3
ak	4
procjenjivane nekretnine	20
orna identifikacija nekretnine	22
okumentacija	30
rijednosni odnosi na tržištu nekretnina	42
loženje za odabir metode procjene	43
vanje tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom, zemljište	44
vanje tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, objekti	51
ak	78
procjenitelja	79



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 1006/21
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14, 123/15, 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ela Mihovilović Brkić (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkeca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik suda

Nino Radić



g upravitelja izrađen je ovaj elaborat procjene vrijednosti kompleksa na zemljištu oznake
s Resnik, na adresi Zagreb, Čulinečka cesta 218., a u svrhu informacije naručitelju procjene o
vrijednosti predmetne nekretnosti, izgrađenog zemljišta oznake k.č.br.3350/3 u površini od



k.č.br.3350/3 k.o. Resnik

Zagreb, Čulinečka cesta 218

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

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)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12, 93/17)
- GUP Grada Zagrebe

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednost nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14 , 105/15)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020)
- Pokazatelji troškova građenja 2022 (HKA)
- HNB/eurosustav, tablica J3, indeksi cijena stambenih nekretnina
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 11/15 , NN 68/2020)

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim propisima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 , te NN 81/15, 94/17)
- 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 , te NN 63/2019)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14)

DAN VREDNOVANJA : 31.01.2024.
DAN KAKVOĆE : 31.01.2024.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične procjene

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenom elaborata nisu izrađeni nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,

POSEBNE PRETPOSTAVKE:


- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

IDENTIFIKACIJA ,

KATASTAR

k.č.br.3350/3 k.o. Resnik 75.412 m2
PL 2725 (12 zgrada i vage sa 4.561 m2 i dvorište sa prugom 70.851 m2)



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan. 11.02.2024. 11:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

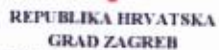
Katastarska općina: RESNIK (Mbr. 335541) Posjedovni list: 2725

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"KLARA ZAGREB" D.D. - U STEČAJU, KOTURAŠKA CESTA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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
		3298	POGAŠĆICE	198	23		
			PUT	198			
		3335/2	LAZINE	1551	24		
			ŽELJEZNIČKA PRUGA	1551			
		3335/3	LAZINE	39	24		
			ŽELJEZNIČKA PRUGA	39			
		3340/2	LAZINE	17	24		
			ORANICA	17			
		3349/3	Čulinečka cesta	5	24		
			PUT	5			
		3350/3	Čulinečka cesta	75412	24		
			12 ZGRADA I 3 VAGE, Zagreb, Čulinečka cesta 218	4561			
			ŽELJ.PRUG.DVORIŠTE	70851			
Ukupna površina katastarskih čestica				77222			

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

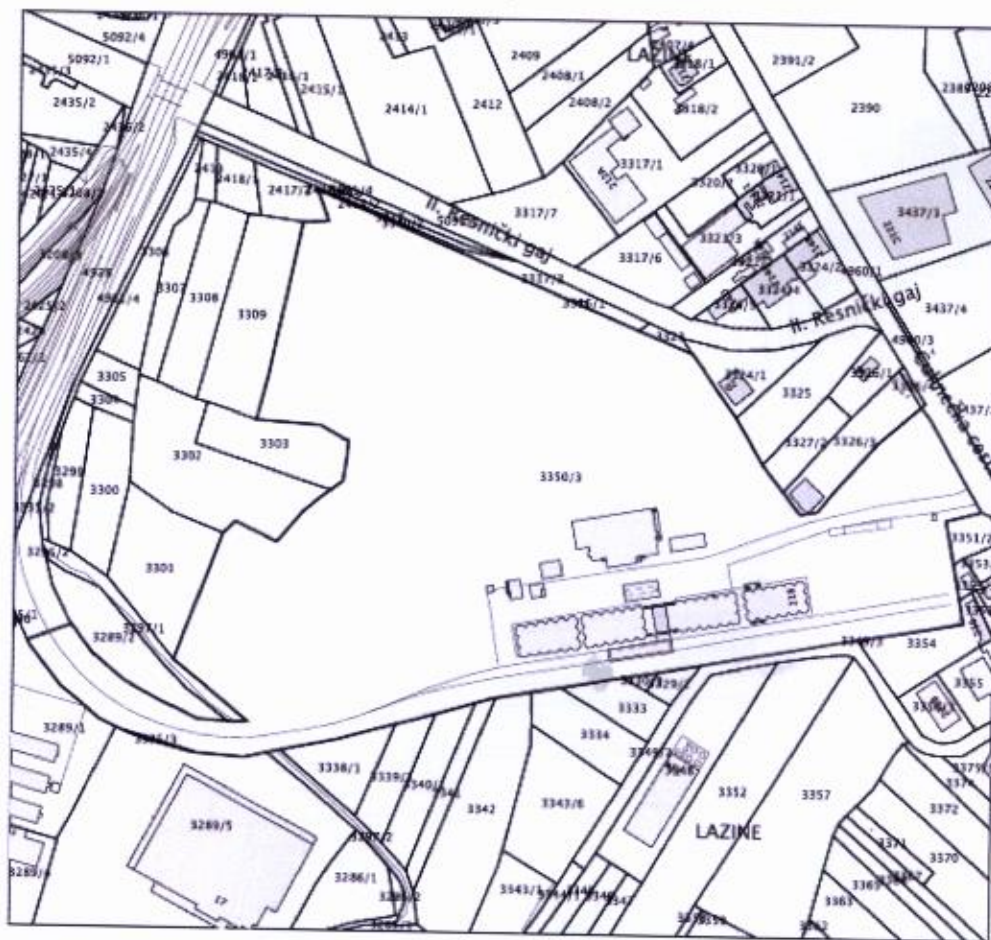


Stanje na dan: 11.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K o. RESNIK
k.č. br.: 3350/3

Mjerilo 1:3000

Izvor: mjerilo 1:1000



Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. RESNIK
k.č.br.: 1435



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izorno mjerilo 1:1000



ZEMLJIŠNE KNJIGE

Identifikacija za k.č.br.3350/3 k.o. Resnik

Broj ZK uložka	Glavna knjiga	Institucija	Radnja
4595	RESNIK	Zemljišnoknjižni odjel Zagreb	
24617	RESNIK	Zemljišnoknjižni odjel Zagreb	
107894	RESNIK	Zemljišnoknjižni odjel Zagreb	

Zk.ul.4595
z.k.č.br.1255/2

1 jutro i 476 čhva = 2.076 čhv = 7.467 m2
objekti silosa u Resniku

- 1) Strojarnica oznake A, kamionski prijem oznake F, vagonski prijem oznake E
- 2) Baterija čelija -silos (1.400 vagona) oznake B
- 3) Baterija čelija -silos (1.400 vagona) oznake C
- 4) Osobno dizalo u objektu strojarnice
- 5) Pumpna stanica uz silos
- 6) Septička jama uz silos
- 7) Baterija čelija -silos (1.400 vagona) oznake D
- 8) Trafostanica TS 10/04 KV * 630 KVA

Zk.ul.24617
z.k.č.br.1302/5

= 3.734 m2
livada

z.k.č.br.1302/5

= 1.563 m2
oranica

ukupno = 5.297 m2

Zk.ul.107894
z.k.č.br.1303/1

= 1.000 m2
oranica

z.k.č.br.1303/8

= 391 m2
oranica

ukupno = 1.391 m2

NAPOMENA

Kako u katastarskom operatoru nema podataka kod identifikacije za iskazanu površinu iz posjedovnog lista, osim za gore naznačene zk.uložke, što dovodi do zaključka da stanje zemljišnih knjiga i katastra nije i dalje usklađeno sa stanjem u naravi.

Prema izvješću vještaka geodetske struke od 18.02.2010 god. (koji je korišten u prethodnom elaboratu procjene predmetnih nekretnina od 16.12.2014.god) i koji će se i ovdje smatrati relevantnim kao iskaz površina zemljišno stanje , i prikazan je u daljnjem izlaganju i u ovoj procjeni



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

081043008

OIB:

82542315680

NAZIV:

- 1 Stečajna masa iz KLARA ZAGREB, dioničko društvo za preradu žitarica i proizvodnju tjestenine - u stečaju
- 1 Stečajna masa iz KLARA ZAGREB d.d. - u stečaju

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Zagreb (Grad Zagreb)
VI. Požarinje 6

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 2 stecaj@net.hr

PRAVNI OBLIK:

- 1 stečajna masa

UPRAVITELJI/LIKVIDATORI:

- 1 Marinko Paić, OIB: 55654806007
Zagreb, VI. Požarinje 6
- 1 - stečajni upravitelj

PRAVNI ODNOSI:

Temelj upisa stečajne mase

- 1 Trgovački sud u Zagrebu, rješenje broj St-395/01-65 od 18.07.2016
Stečajna masa je nastala iz subjekta KLARA ZAGREB, dioničko društvo za preradu žitarica i proizvodnju tjestenine - u stečaju,
MBS: 080023304, OIB: 26944942488

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-16/25049-2	25.07.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-20/44013-2	11.11.2020	Trgovački sud u Zagrebu

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili
povijesnog izvotka iz sudskog registra.

Izrađeno: 2024-01-18 09:45:14
Podaci od: 2024-01-18

D004
Stranica: 1 od 2



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 18.01.2024

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički
potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00Jwq-5NajP-9rmnn-aEdnK-hqLaR
Kontrolni broj: rHkiC-zIfiz-45AC4-ygYfH

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2024-01-18 09:45:14
Podaci od: 2024-01-18

0004
Stranica: 2 od 2



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.04.2024. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 4595

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13577/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1255/2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1255/2	OBJEKTI SILOSA U RESNIKU POPISNI BR. 22263: 1) STROJARNICA -OZNAKE "A", KAMIONSKI PRIJEM -OZNAKE "F", VAGONSKI PRIJEM -OZNAKE "E", 2) BATERIJA ČELIJA -SILOS (1400 VAGONA) OZNAKE "B", 3)BATERIJA ČELIJA-SILOS (1400 VAGONA) OZNAKE "C", 4) OSOBNO DIZALO U OBJEKTU STROJARNICE, 5) PUMPNA STANICA UZ SILOS 6)SEPTIČKA JAMA UZ SILOS, 7)BATERIJA ČELIJA-SILOS (1400 VAGONA) OZNAKE "D" 8)TRAFOSTANICA TS 10/04 KV 2 X 630 KVA	1	476		
		UKUPNO:	1	476		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1	STEČAJNA MASA IZA KLARA ZAGREB, DIONIČKO DRUŠTVO ZA PRERADU ŽITARICA I PROIZVODNJU TJESTENINE - U STEČAJU, OIB: 82542315680, VI. POŽARINJE 6, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 23. lipnja 1975. Z-7278/75=Z-10021/75 Na temelju prijedloga Jugoslavenske investicione banke Beograd i Savezne direkcije za rezerve prehrambenih proizvoda zabilježuje se prvenstveni red u iznosu od 5.000.000 (pet miliona dinara) isto iz sredstava Savezen direkcije za rezerve od tri miliona petstodvadesettisuća (3.500.000) sa rokom vraćanja 30 g. i kamata od 1% godišnje i iz sredstava banke u iznosu od miliončetristoosamdesettisuća (1.480.000) sa rokom vraćanja 7 g. i 8% kamata godišnje koja hipoteka će se uknjižiti na objekt kada bude sagrađena na zemljištu u A I (jedan) .		"ZABILJEŽBA"
2.			

Katastarska općina: 335541, RESNIK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4595

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 23. srpnja 1991. Z-10545/91 Temeljem ugovora o kreditu od 28. lipnja 1991. izvoda iz zaključka od 26. lipnja 1991. izvoda iz registra Okružnog privrednog suda Fi-5017/89-2 i založne izjave od 19. srpnja 1991. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A za kredit u iznosu od osam miliona četristotisuća dinara i 00/100 sa 89% kamata godišnje i 840.000,00 dinara evidentiranih troškova za korist, SAMOBORSKA BANKA D.D., SAMOBOR	8.400.000,00 DIN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 01.04.2015.g. pod brojem Z-14219/2015 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelj KLARA ZAGREB d.d. u stečaju, Zagreb, Koturaška c. br.1, radi uknjižbe brisanja založnog prava.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.04.2024. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uložka: 6334

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3844/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 214/1, 214/10, 214/11, 214/13, 215/16, 215/18, 216/5, 1224/8, 1225/4, 1247/18, 1247/19, 1252, 1253/1, 1253/2, 1254/1, 1255/1, 1255/4, 1256/2, 1259/4, 1259/5, 1260/6, 1260/7, 1261/4, 1262, 1267/1, 1267/2, 1267/3, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272/7, 1272/8, 1273/3, 1297/9, 1307/5, 1308/2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	214/1	Čulinečka cesta LIVADA			548 548	
2.	214/10	ČULINEČKA CESTA ORANICA			2884 2884	
3.	214/11	Čulinečka cesta ORANICA			47 47	
4.	214/13	Čulinečka cesta DVORIŠTE			26 26	
5.	215/16	DVORIŠTE			1953	
6.	215/18	DVORIŠTE			1162	
7.	216/5	ČULINEČKA CESTA PUT			1479 1479	
8.	1224/8	ORANICA ČULINEČKA C.			111	
9.	1225/4	LIVADA ČULINEČKA C.			50	
10.	1247/18	ORANICA ČULINEČKA C.			259	
11.	1247/19	ORANICA ČULINEČKA C.			3600	
12.	1252	ŠUMA		992		
13.	1253/1	ORANICA		729		
14.	1253/2	ORANICA		729		
15.	1254/1	ORANICA		197		
16.	1255/1	ORANICA		290		
17.	1255/4	DVORIŠTE			364	
18.	1256/2	DVORIŠTE			309	
19.	1259/4	ORANICA			83	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6334

POSEBNI IZVADAK

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
20.	1259/5	ORANICA			115	
21.	1260/6	ORANICA			500	
22.	1260/7	ORANICA			770	
23.	1261/4	ORANICA ČULINEČKA C.			5183	
24.	1262	ORANICA		1550		
25.	1267/1	ORANICA		743		
26.	1267/2	ORANICA			3072	
27.	1267/3	ORANICA		3		
28.	1268	ORANICA		352		
29.	1269	ORANICA		448		
30.	1270	ORANICA		393		
31.	1271	ORANICA		270		
32.	1272/7	ORANICA ČULINEČKA C.			8035	
33.	1272/8	ORANICA			1741	
34.	1273/3	ORANICA ČULINEČKA C.			6499	
35.	1297/9	PUT ČULINEČKA C.			188	
36.	1307/5	ORANICA			1086	
37.	1308/2	ORANICA			539	
		UKUPNO:		6696	40603	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	STEČAJNA MASA IZA KLARA ZAGREB, D.D. - U STEČAJU, OIB: 82542315680, VI. POŽARINJE 6, 10000 ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 17.01.2019.g. pod brojem Z-2808/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU 16. SIJEČNJA 2019. (POSL.BR. P-215/19), na kčbr. 214/1.	

Katastarska općina: 335541, RESNIK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6334

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2024.



Identifikacija za k.č.br.3350/3 k.o. Resnik

Broj ZK uložke	Glavna knjiga	Institucija	Radnja
4595	RESNIK	Zemljišnoknjižni odjel Zagreb	+
24617	RESNIK	Zemljišnoknjižni odjel Zagreb	+
107894	RESNIK	Zemljišnoknjižni odjel Zagreb	+

NAPOMENA

Kako u katastarskom operatoru nema podataka kod identifikacije za iskazanu površinu iz posjedovnog lista, osim za gore naznačene zk.uloške, što dovodi do zaključka da stanje zemljišnih knjiga i katastra nije i dalje usklađeno sa stanjem u naravi.

Prema izvješću vještaka geodetske struke od 18.02.2010 god. (koji je korišten u prethodnom elaboratu procjene predmetnih nekretnina od 16.12.2014.god) i koji će se i ovdje smatrati relevantnim kao iskaz površina zemljišno stanje , i prikazan je u daljenjem izlaganju i u ovoj procjeni

NALAZ I MIŠLJENJE

U postupku identifikacije nekretnina Klara Zagreb d.o.o. u stečaju.
Očevidom na terenu dana 11.01.2010. god. kao i uvidom i pregledom stanja u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi, utvrdio sam slijedeće:

Uvidom u podatke katastra zemljišta utvrđeno je:

U posjedovni list br. 2725 k.o. Resnik na ime "Klara Zagreb" d.d. - u stečaju, Zagreb, Koturaška cesta 1 upisana je:
k.č.br. 3350/3 kao 12 zgrada i 3 vage površine 4561 m² i željeznička pruga i dvorište površine 71029 m² - ukupne površine 75590 m².

Uvidom u zemljišnu knjigu utvrđeno je:

1.)

U z.k. ulošku br. 4595 k.o. Resnik za k.č.br. 1255/2 kao objekti silosa u Resniku popisni br. 22263 od rednog broja 1 do 8 od 1j 476 čhv (7467 m²), upisano kao društveno vlasništvo s pravom korištenja "Žitokombinat"-OOUR"Milin 8 maj" Koturaška br. 1, Zagreb.

2.)

U z.k. ulošku br. 6334 k.o. Resnik na ime grada Zagreba upisane su slijedeće k.č.br.:

1. 214/10, oranica 2989 m²
2. 215/18, dvorište 1953 m²
3. 215/18, dvorište 1162 m²
4. 216/5, put Čulinečka c. 1500 m²
5. 1224/8, oranica 111 m²
6. 1225/4, livada 50 m²
7. 1247/18, oranica 259 m²
8. 1247/19, oranica 3600 m²
9. 1252, šuma 992 čhv (3568 m²)
10. 1253/1, oranica 729 čhv (2622 m²)
11. 1253/2, oranica 729 čhv (2622 m²)
12. 1254/1, oranica 197 čhv (709 m²)
13. 1255/1, oranica 290 čhv (1043 m²)
14. 1255/4, dvorište 364 m²
15. 1256/2, dvorište 309 m²
16. 1259/4, oranica 83 m²
17. 1259/5, oranica 115 m²
18. 1260/6, oranica 500 m²
19. 1261/4, oranica 5183 m²
20. 1262, oranica 1550 čhv (5575 m²)
21. 1267/1, oranica 743 čhv (2672 m²)
22. 1267/2, oranica 3072 m²
23. 1267/3, oranica 3 čhv (11 m²)
24. 1268, oranica 352 čhv (1266 m²)

Croatia, 49243 Oroslavje, Oro trg 3, tel/fax +385 (049) 26 42 12
OIB: 17628398423, MB: 80369448, žiro račun: 2360000-1101918280 Zagrebačka banka
e-mail: geo_ing@net.hr i n.sirjak@kr.t-com.hr



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE

Nikola Čirjak dipl. ing. geod.

- 25. 1269, oranica 448 čhv (1611 m²)
- 26. 1270, oranica 393 čhv (1413 m²)
- 27. 1271, oranica 270 čhv (971 m²)
- 28. 1272/1, oranica 8035 m²
- 29. 1272/8, oranica 1741 m²
- 30. 1273/3, oranica 6499 m²
- 31. 1297/9, put Čulinečka c. 188 m²
- 32. 1307/5, oranica 1086 m²
- 33. 1308/2, oranica 539 m²

3.)

U z.k. ulošku br. 758 k.o. Resnik na ime Antolović Ane, Čulinečka c. 232, Zagreb i Antolović Tomo, Čulinečka c. 230, Zagreb u polovini dijela upisana je k.č.br.
1. 214/2, oranica kod kuće u Resniku od 684 čhv (2460 m²)

4.)

U z.k. ulošku br. 2869 k.o. Resnik kao društveno vlasništvo, upisane su sljedeće k.č.br.:
1. 1302/5, livada 1039 čhv (3737 m²)
2. 1303/1, oranica 480 čhv (1726 m²)
3. 1303/2, oranica 480 čhv (1726 m²)
4. 1304, oranica 991 čhv (3564 m²)
5. 1307/3, oranica 678 čhv (2439 m²)

5.)

U z.k. ulošku br. 24159 k.o. Resnik na ime društvenog vlasništva u 754/4878 dijela, Team d.o.o. Čakovec, D. Cesarica 5 u 472/4878 dijela i ostalih do red. br. 13 upisana je k.č.br.
1. 1307/2, oranica 2439 m²

6.)

U z.k. ulošku br. 24158 k.o. Resnik na ime društvenog vlasništva u 389/2435 dijela, Team d.d., Čakovec, Preloška br. 44 u 445.5/2435, Medimurje graditeljstvo d.o.o., Zagrebačka 42, Čakovec u 445/2435 dijela, Lovnič Branka, V. Poljanice br.14, Zagreb u 495/2435 dijela, Rajković Anto, IV. Poljanice br. 2, Zagreb u 495/2435 dijela i Devčić Vlade, Kuhačava br.2, Zagreb u 165/2435 dijela, upisana je k.č.br.:
1. 1307/4, oranica 2435 m²



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE
Ninoslav Čirjak dipl. ing. geod.

Očevidom na terenu i uvidom katastarske planove i zemljišnu knjigu utvrđeno je:

Katastarskoj čestici br. 3350/3 k.o. Resnik odgovaraju sljedeće katastarske čestice i dijelovi k.č. u zemljišnoj knjizi:

R. br.	Broj čestice	površina m ²
1.	214/2	2460
2.	214/10	2989
3.	215/16	1953
4.	215/18	1162
5.	216/5	1500
6.	1224/8	111
7.	1225/4	50
8.	1247/18	259
9.	1247/19	3600
10.	1252	3568
11.	1253/1	2622
12.	1253/2	2622
13.	1254/1	709
14.	1255/1	1043
15.	1255/2	7467
16.	1255/4	364
17.	1256/2	309
18.	1259/4	83
19.	1259/5	115
20.	1260/6	500
21.	1260/7	770
22.	1261/4	5183
23.	1262	5575
24.	1267/1	2672
25.	1267/2	3072
26.	1267/3	11
27.	1268	1266
28.	1269	1611
29.	1270	1413
30.	1271	971
31.	1272/7	8035
32.	1272/8	1741
33.	1273/3	6499
34.	1297/9	188
35.	dio 1302/5	76
36.	dio 1303/1	187
37.	dio 1303/2	194
38.	dio 1304	457
39.	dio 1307/2	263
40.	dio 1307/3	284
41.	dio 1307/4	248
42.	dio 1307/5	849
43.	1308/2	539
Ukupno:		75590 m ²



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE
Ninoslav Čirjak dipl. inž. geod.

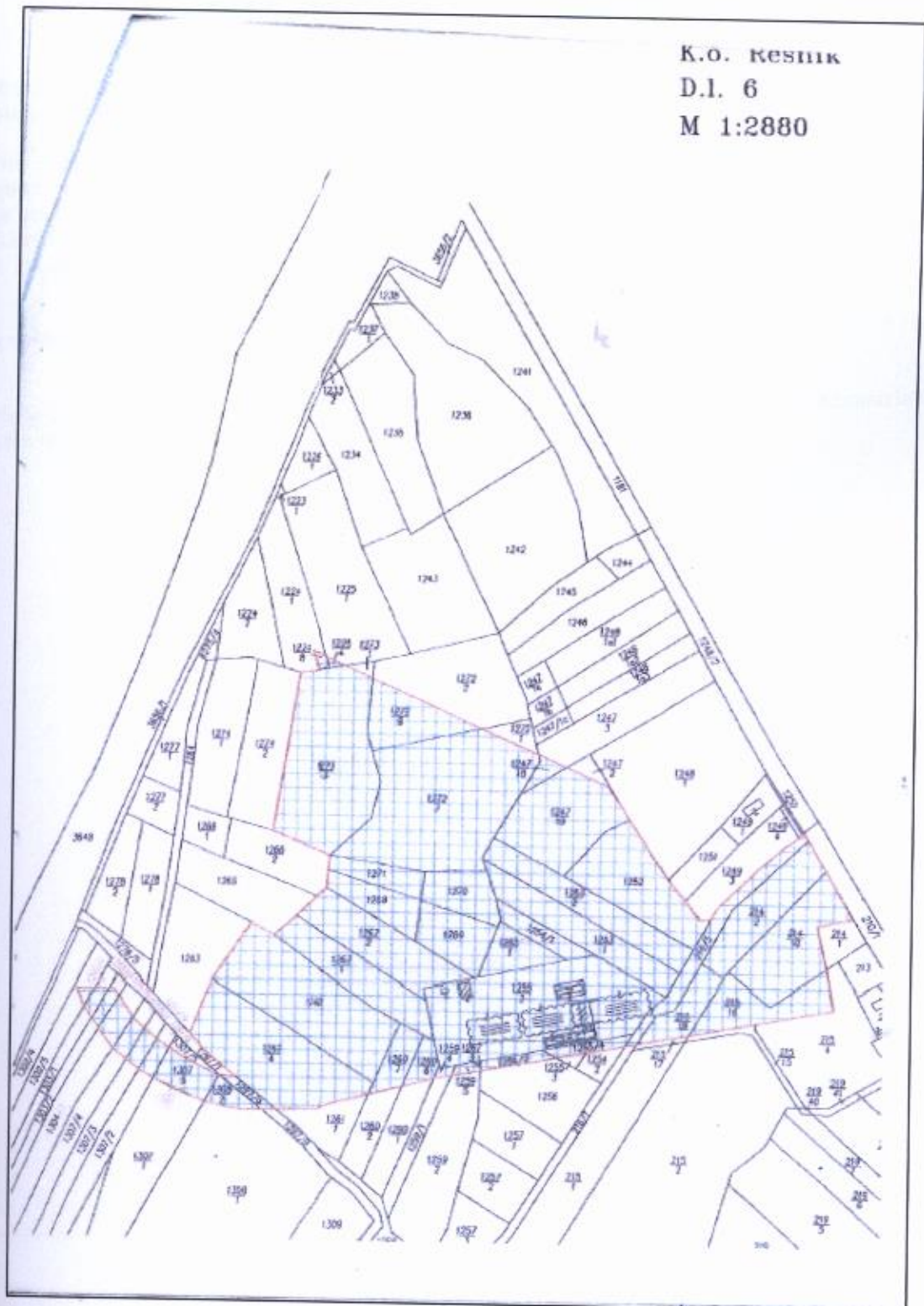
Mišljenje:

Zbog sređivanja vlasničkog stanja u zemljišnoj knjizi i upisa u iste, potrebno je urediti vlasničke odnose na svim gore navedenim kat. česticama i njihovim dijelovima, osim k.č.br. 1255/2 k.o. Resnik (zemljišno knjižni uložak br. 4595 k.o. Resnik), gdje je potrebno samo dokazati pravni slijed vlasništva. Nakon sređivanja vlasništva bilo bi moguće objediniti gore navedene kat. čestice iz zemljišne knjige u jednu, jedinstvenu k.č., identičnu k.č.br. 3350/3 k.o. Resnik u katastru zemljišta (iz posjedovnog lista 2725 k.o. Resnik)

U Oroslavju 18.02.2010 god.

Ninoslav Čirjak, dipl.inž.geod.

K.O. Kesnik
D.I. 6
M 1:2880



U ovom elaboratu predmet procjene je zemljište označeno kao k.č.br.3350/3 sa 75.412 m² na kojem su sagrađeni objekti i koji su identificirana pregledom na licu mjesta zajedno sa stečajnim upraviteljem

Dakle, predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č.br.3350/3 k.o. Resnik u površini od 75.412 m² (prema posjedovnom listu br.2725) na adresi Zagreb, Čulinečka cesta 218.

Nekretnina je građevinsko zemljište na kojem su sagrađeni objekti proizvodno skladišne namjene, silos, mlin, uredi i ostali objekti koji su služili kao funkcionalna cijelina proizvodnom pogonu, uz konstataciju da su radi dužeg vremena nekorištenja i neadekvatnog održavanja, sve građevine u vrlo lošem stanju

U dostupnoj i priloženoj dokumentaciji je očito da stanje upisano u zemljišnik sa stanjem upisa u katastar nije usklađeno

Stanje zatečeno prilikom očevida, položaj zgrada/objekata na čestici te površina građevina, prikazano je u nastavku ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine označene kao k.č.br.3350/3 k.o. Resnik

3.OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine nalazi se u istočnom djelu grada Zagrebe, na Čulinečkoj cesti, u neposrednoj blizini Slavonske avenije, i predstavlja kvalitetnu lokaciju radi svog položaja i oblika, te mogućeg potencijala same lokacije.



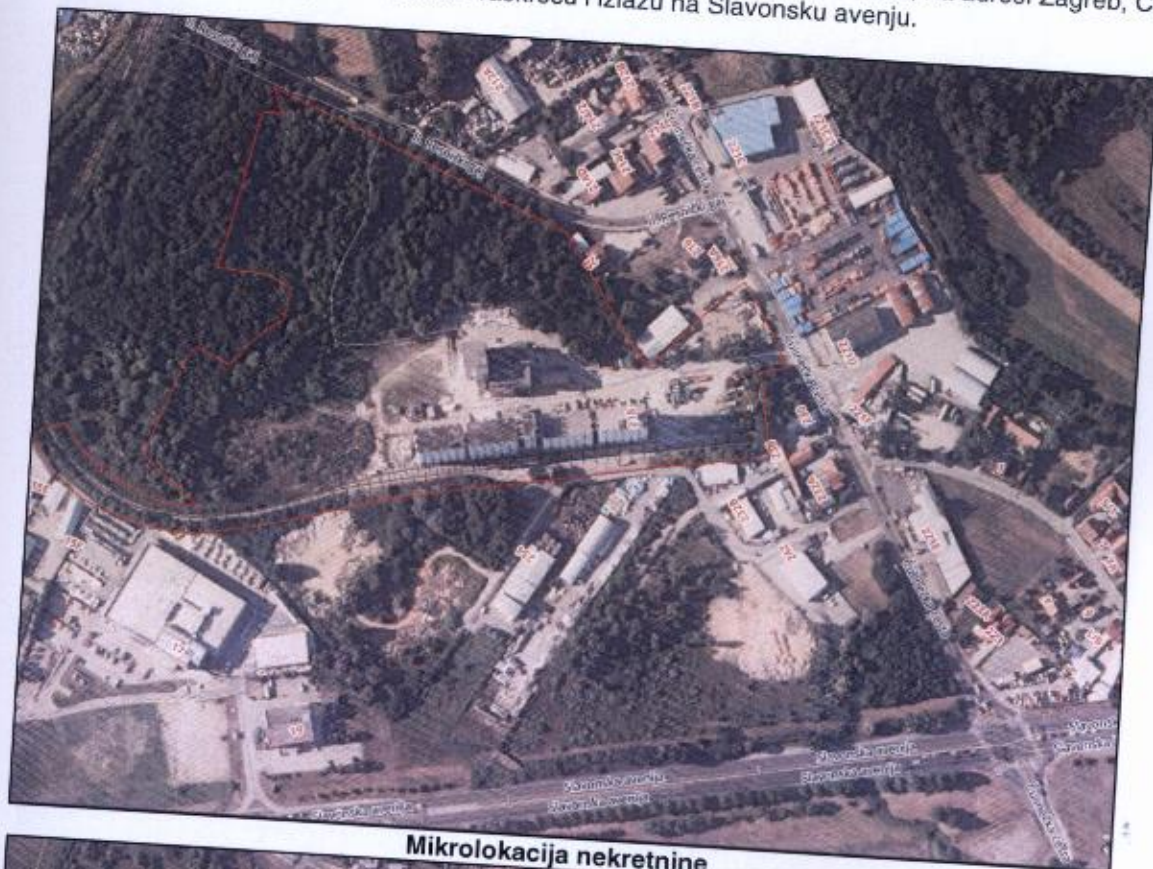
U naravi izgrađeno zemljište, nepravilnog oblika sa 75.412 m² i sagrađeni objektima na jugo zapadnom dijelu čestice.



Sagrađeni objekti silos, mlin, uredi te ostali objekti koji su bili u fuhkciji proizvodno skladišne namjene dugo vremena su van funkcije.

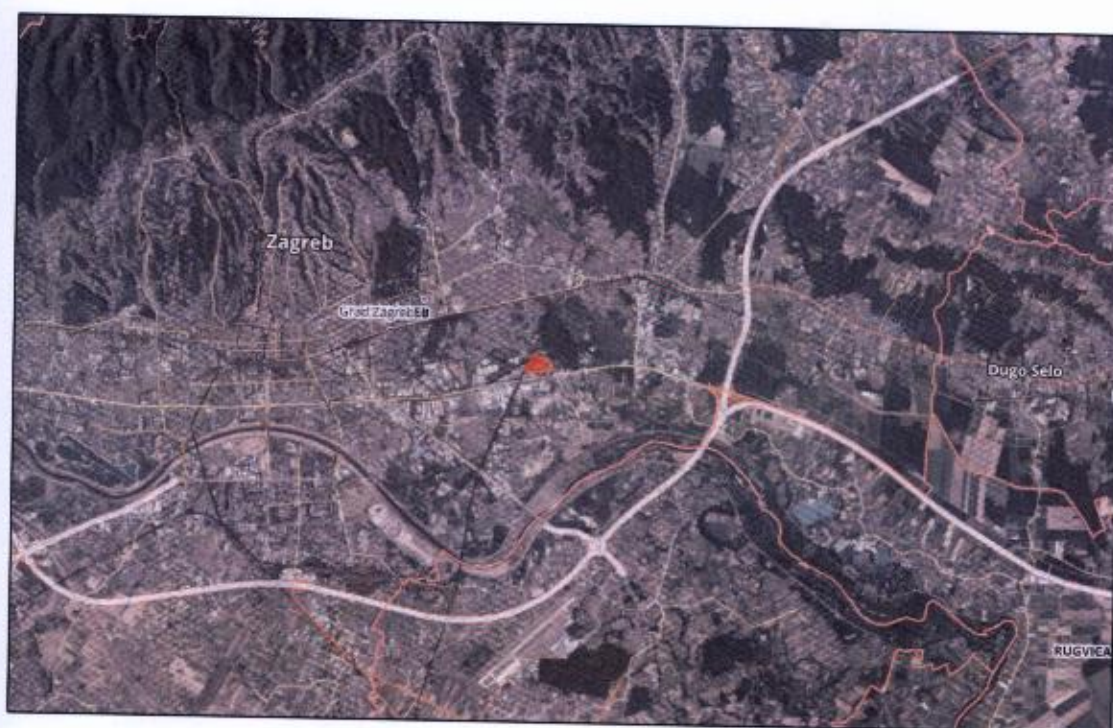
4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Nekretnosti koje su predmetom procjene, nalaze se u istočnom dijelu grada, u Resniku, na adresi Zagreb, Čulinečka cesta br.218, sa direktnim pristupom na cestu i raskršću i izlazu na Slavonsku avenju.

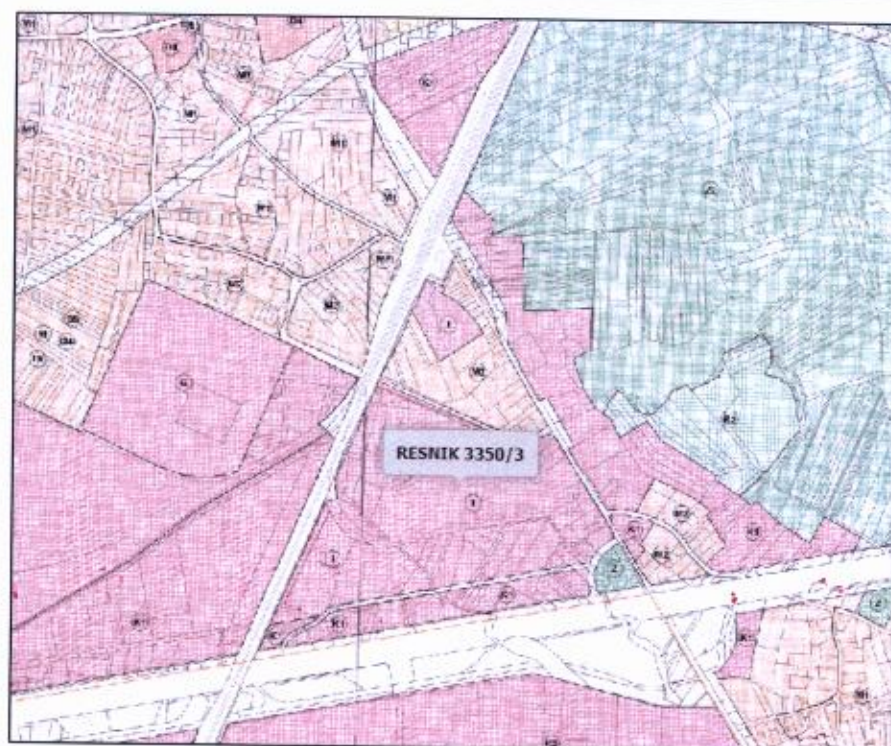




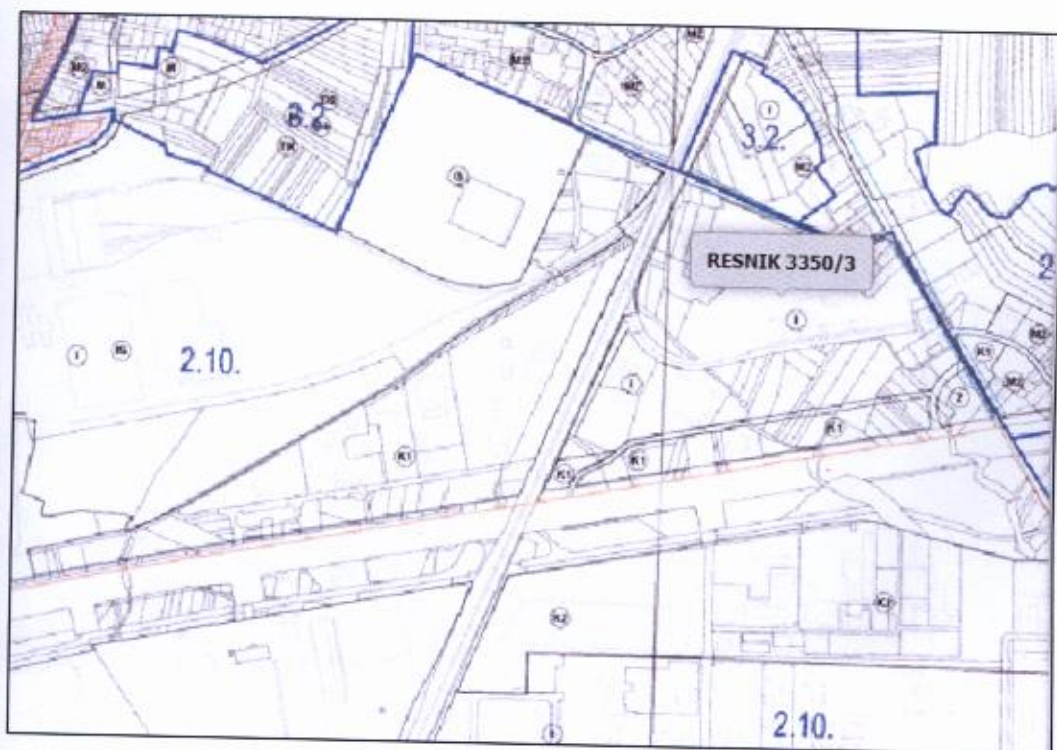
Makrolokacija nekretnine



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je lokacija , prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni namjene I, gospodarska namjene - proizvodnja



Prema GUP-u Grada Zagreba, urbana pravila 2.10.



2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

2.10.

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne **namjene (2.10.)** - prostori javne i društvene namjene (Aleja G. Šuška, Klin, Jankomir, bolnice), zona gospodarske namjene (Klara, Radnička cesta, Žitnjak, Slavonska avenija-sjever, Ravnice, Oporovihčka ulica, Prilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Slobodština-jug, Blato-Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca-zapad, istok, Delci, Jakuševac-jug,

b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko - turistička namjena)

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina; - najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice; nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko
- turističku namjenu; kin može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ovih odredbi za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);

OČEVID



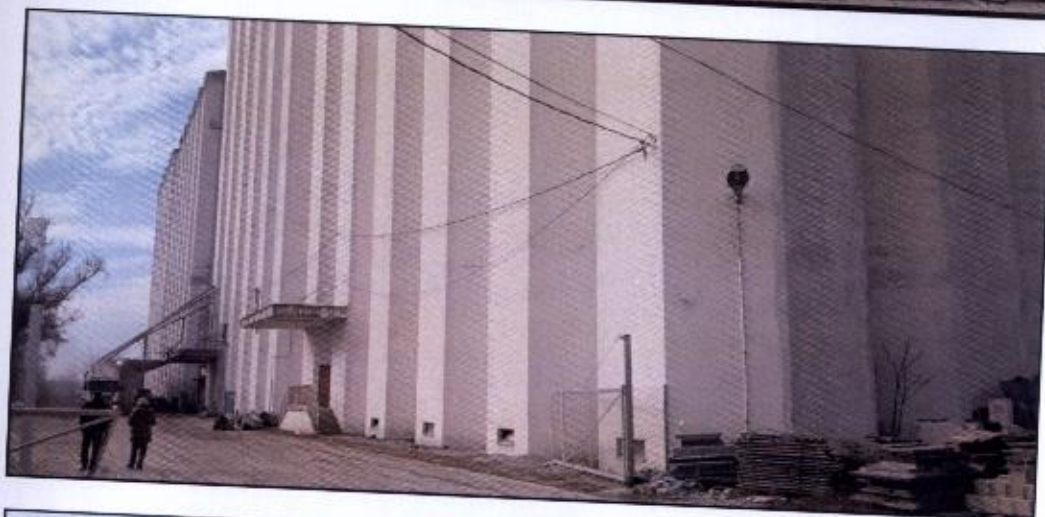
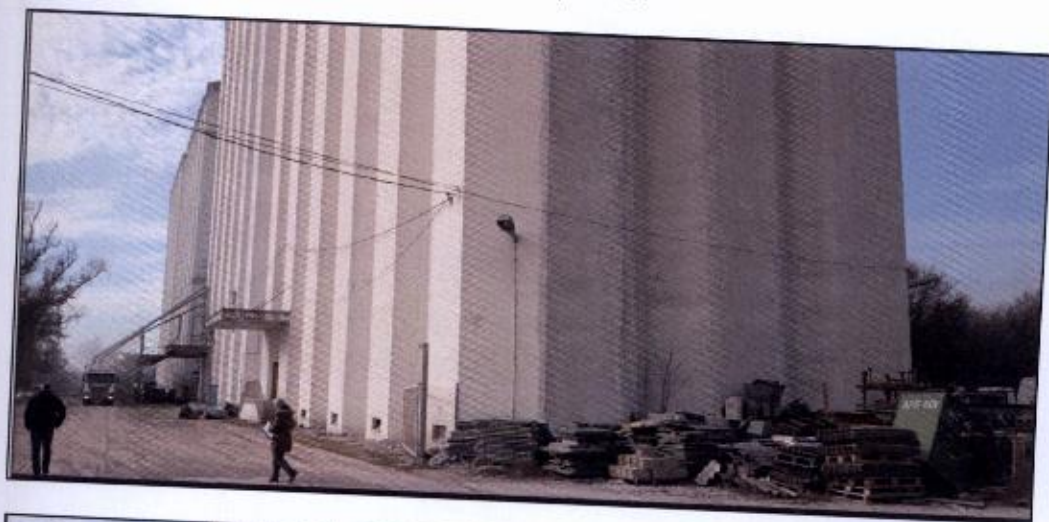
Pogled sa južne strane



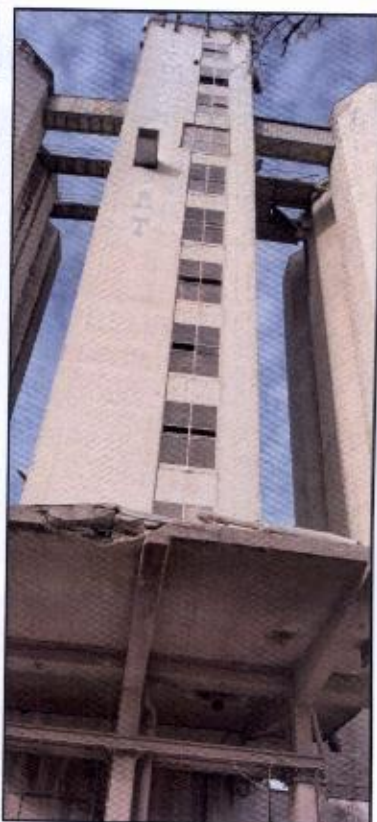
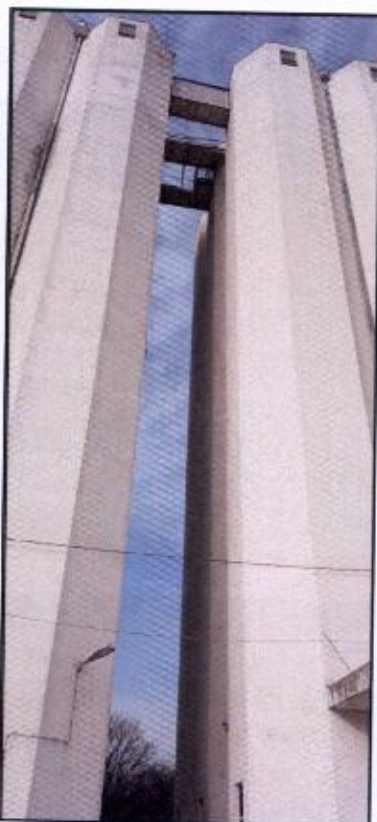
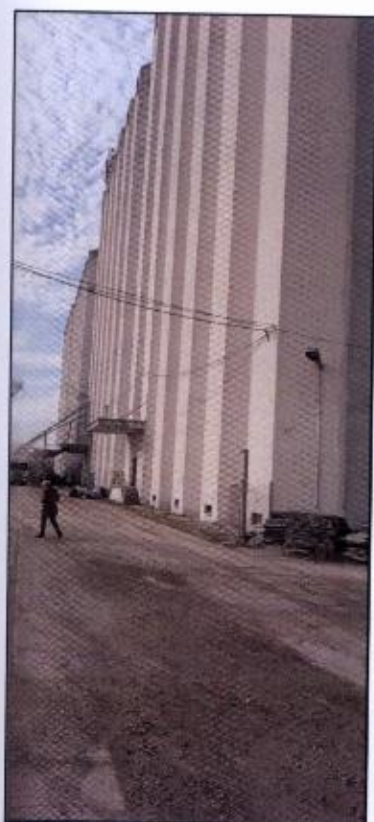
Pogled sa sjeverne strane

5.FOTO DOKUMENTACIJA

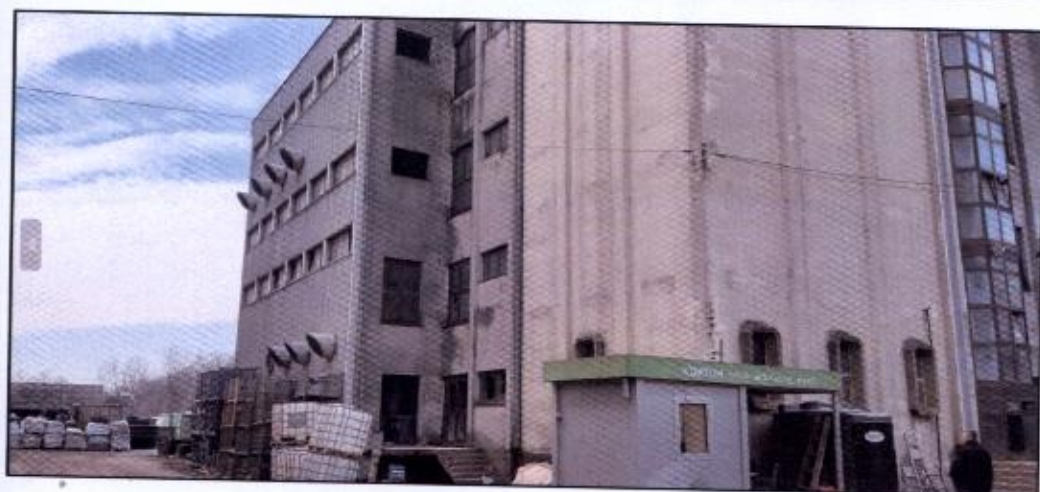
OBJEKT 1,SILOSI

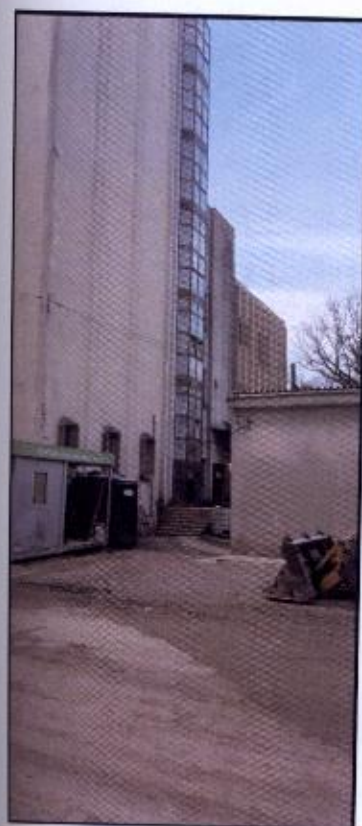
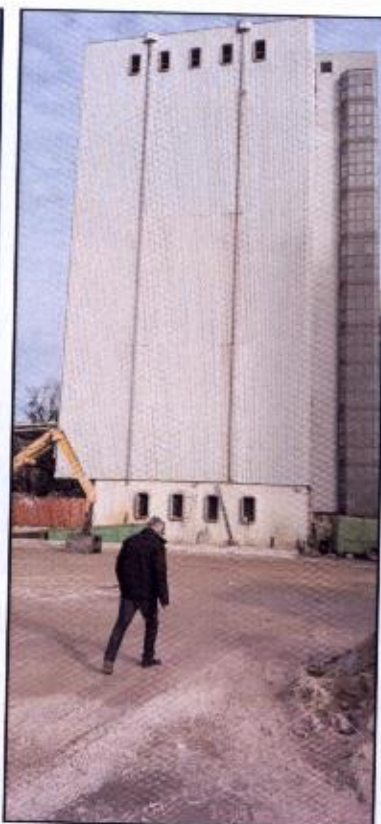




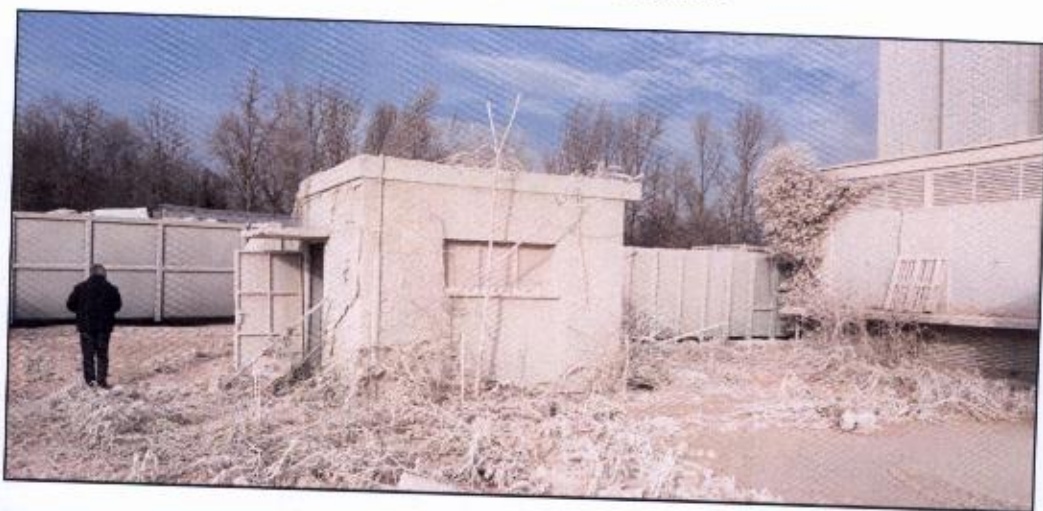


OBJEKT 2., MLIN I SILOS ZA BRAŠNO





OBJEKT 3. , PUMPA STANICA



OBJEKT 4. , TRAFOSTANICA, STARA



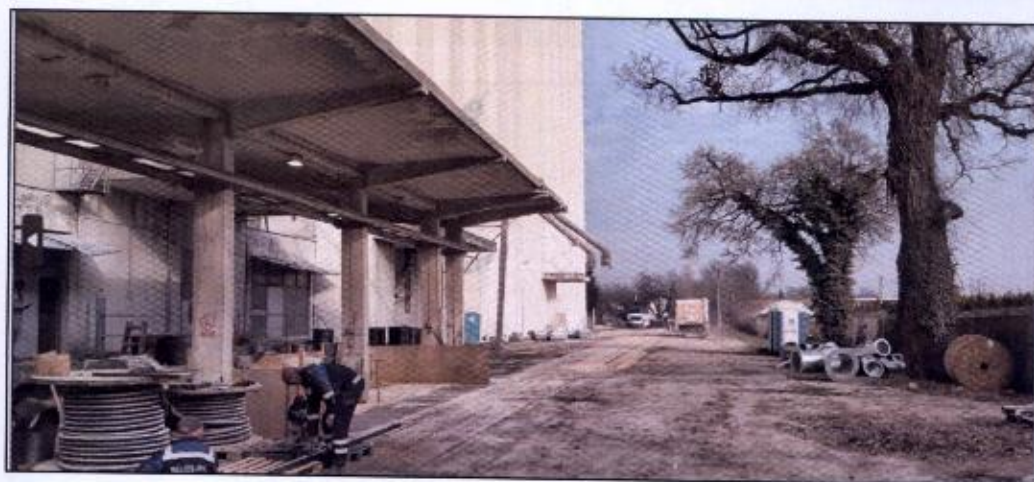
OBJEKT 5. , BARAKA 1



OBJEKT 6. , Kamionski prijem



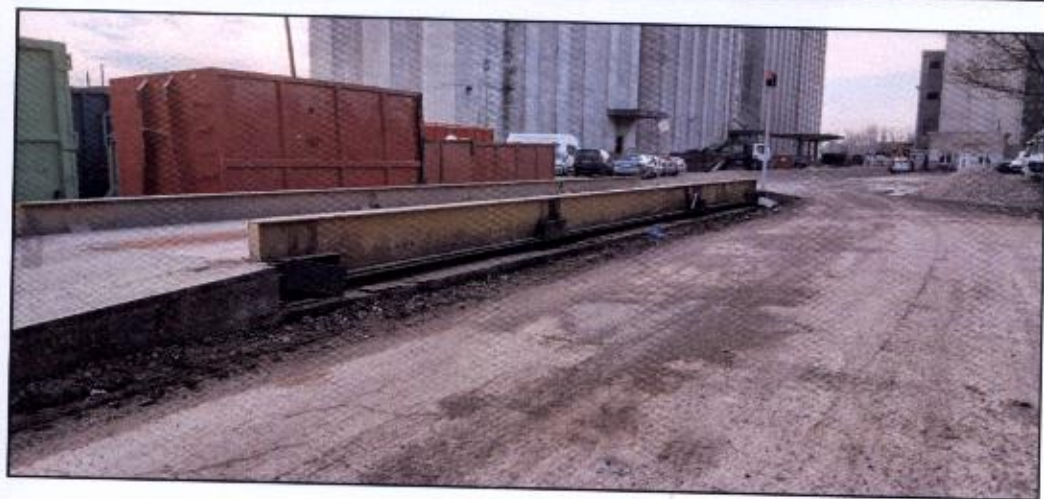
OBJEKT 7. , Vagonski prijem



OBJEKT 8. , TRAFOSTANICA, NOVA



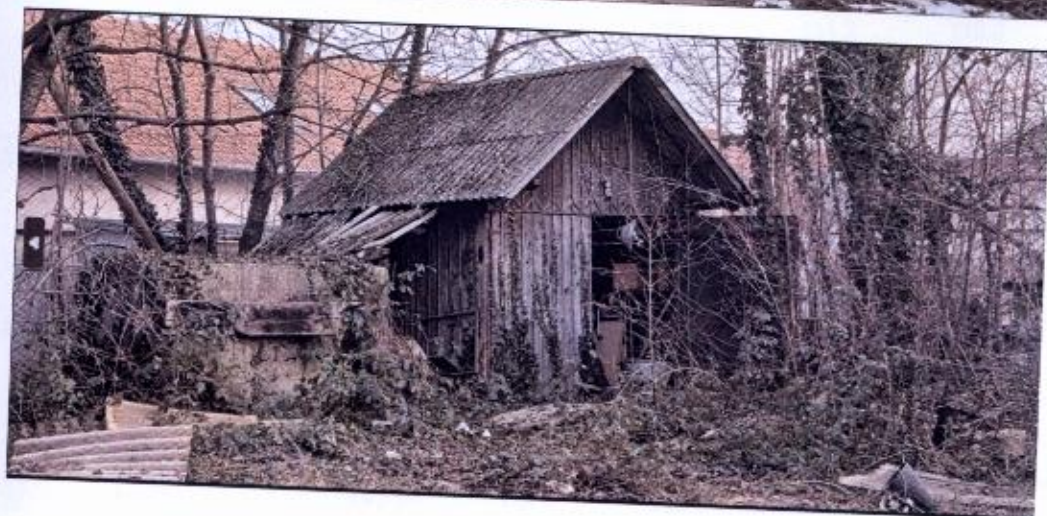
OBJEKT 9. , KOLNA VAGA



OBJEKT 10. , PORTIRNICA



OBJEKT 11. , BARAKA 2



6.OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva Grada Zagreba koristit će se HEDONISTIČKI indeks cijena nekretnina HNB-a za područje grada Zagreba, Jadrana i ostalog područja RH.

Trenutni bazni indeks je za III tromjesječje 2023. god za područje Grada Zagreba iznosi 204,4.

Tržište nekretnina u potpunosti slijedi kretanje u gospodarstvu gdje su zaustavljeni negativni trendovi, ali nakon naznaka ozbiljnijeg rasta i oporavka, uslijedila je nova kriza uzrokovana potresima i epidemije covida, koje se posljedice znatno osjećaju na tržištu nekretnina, na nakon toga dolazi do oporavka i interesa za nekretnine.

Bazni indeks cijena nekretnina HNB-a s prikazanim baznim indeksima prema tromjesječjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Godina	Tromjesječje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3.tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7

Trenutni bazni indeks je za Grad Zagreb za III tromjesječje 2023. god iznosi 204,4

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina provodi se metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), ovisno o vrsti nekretnine i njezinim karakteristikama :

- poredbenom metodom
- prihodovnom metodom
- troškovnom metodom

Poredbena metoda

Primjenjuje se kod utvrđivanja vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, garaža kao pomoćnim građevinama, garažnih i parkirnih mjesta i stambenih i poslovnih prostora.

Ovom se metodom tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije sličnih nekretnina

Prihodovna metoda

Ova se metoda primjenjuje za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih česticama na kojima se nalaze nekretnine, gospodarsko proizvodno poslovne karakteristike sa svrhom stvaranja prihoda

Troškovna metoda

Primjenjuje se za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih katastarskoj čestici na kojima se nalaze zgrade javnih namjena i druge građevine koje svojim oblikovanjem i namjenom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda ili koje svojim obilježjima nisu usporedive sa drugim nekretninama. Ova se metoda primjenjuje i kod procjene vrijednosti šteta na objektima i nedostataka na izgrađenim građevinama ili kod naknadnih ulaganja u građevine.

Odabrana ; TROŠKOVNA METODA

Obazloženje

U ovom slučaju, kod određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, sagrađenih objekata odabrana je troškovna metoda jer su građevine van funkcije više od 10 godina, neodržavane, i kao takve nemoguće ih je uspoređivati sa sličnim građevinama, a prihodovna bi iziskivala znatna ulaganja u njih kako bi bile u funkciji i za koje bi se mogao tražiti najam. Moguće je koristiti i Plan uprosječenih vrijednosti, ukoliko egzistira.

Kod određivanja tržišne vrijednosti zemljišta, korištena je poredbena metoda radi mogućnosti usporedivosti transakcija u neposrednoj lokaciji, ukoliko postoje. Moguće je koristiti i Plan uprosječenih vrijednosti, ukoliko egzistira.

8.UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM



Vrijednost nekretnine poredbenom metodom

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog a po provedenom interkvalitetnog izjednačenja do $\pm 40\%$

Promatrane poredbene transakcije/nekretnina su u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, u istom cijenovnom blok
Prije međuvremenskog izjednačavanja moguće je gruba eliminacija transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima (ukoliko postoje)

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Grad Zagreb posjeduje arhivu kupoprodajnih ugovora, a od službe za vrednovanje nekretnina mogu se zatražiti podaci o transakcijama nekretninama sličnih obilježja, no sudskim vještacima i procjeniteljima nekretnina omogućen je pristup u eNekretnine.

Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Ovlašteni sudski vještaci također imaju pristup aplikaciji eNekretnine iz koje mogu pregledavati transakcije

Kod prikupljanja podataka se postupilo na način da se tražna vrijednost određivala iz najmanje tri kupoprodajne cijene/transakcije poredbenih nekretnina. Prilikom izrade elaborata korišteni su slijedeći propisani podaci: vrijednost nekretnine, vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, lokacija, katnost i datum prodaje.

U analizi korištenih ulaznih podataka primijenjeno je pravilo, koje govori da ako se na području na kojem je smještena promatrana/procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajni ugovori / transakcije iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog odnosno 40% po provedenom interkvalitetnom izjednačenju.

Napravljena je analiza kakvoće na način da korištene poredbene cijene sa svojom obilježjima karakteristike nekretnine dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima promatrane nekretnine, ako razlike u korištenju dodatka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Kriterij za odabir su bili takvi da karakteristike poredbenih kupoprodajnih cijena budu najbliže karakteristikama promatrane nekretnine uz zadovoljenje naznačenih pravila.

Cjenovni blok ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER



Prema iznesenim smjernicama i načinima pronađeno je šest usporedivih kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište u cjenovnom bloku kao i promatrana čestica zemljišta, i koje su navedene u tabelarnom prikazu u nastavku ovog elaborata.

Također, utvrđeno je da ulazni podaci za izračun nisu bili stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja, a sve prema članku 39. stavka 5 Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 74/14)

Transakcija 1.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2037783	
Ukupan pregled		
Vrsta nekretnosti	11.2.2014	
ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta ugovora	5197892	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	08.02.2024	
Vrijednost nekretnosti (KN)	3.204,00	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	3.473.300,00	
Datum ugovora	096.029.37	
	05.11.2021	
POREZI:		
NAPOМЕНА: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, osim ako to nije podjelo i promet (njegov) naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Opterećenje	NE	
Stavka podataka	EVALUACIJA U TIPIKU	
Cijena blok	ŽITNAK INDUSTRIJA SIVIER	
Predložak namjera cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

11.21 = 61,18 €/m²

Transakcija 2.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1738858	
Ukupan pregled		
Vrsta nekretnosti	11.2.2014	
ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta ugovora	4796674	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	07.09.2022	
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.969,07	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	3.278.793,00	
Datum ugovora	379.280,38	
	18.07.2022	
POREZI:		
NAPOМЕНА: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, osim ako to nije podjelo i promet (njegov) naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Opterećenje	NE	
Stavka podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijena blok	ŽITNAK INDUSTRIJA SIVIER	
Predložak namjera cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

07.22 = 109,09 €/m²

Transakcija 3.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1293851	
Ukupan pregled		
Vrsta nekretnosti	11.2.2014	
ID PN (PU)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
Vrsta ugovora	4272605	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	26.07.2020	
Vrijednost nekretnosti (KN)	166,00	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	40.000,00	
Datum ugovora	11.076,36	
	21.05.2020	
POREZI:		
NAPOМЕНА: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, osim ako to nije podjelo i promet (njegov) naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Opterećenje	NE	
Stavka podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cijena blok	ŽITNAK INDUSTRIJA SIVIER	
Predložak namjera cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

05/20 72,15 €/m²

Transakcija 4.

Godišnjak zemljišta (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZIC	2030305	
Datum prijava		
Vrsta nekretnosti	11.2.2024	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
ID PV (PU)	000000	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZIC-u	02.03.2024	
Površina u prometu	2.729,00	
Vrijednost nekretnosti (N)	4.893.872,80	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	949.502,00	
Datum ugovora	12.09.2023	
POREZI:		
NAPOVEDBA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladu s cijenom prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, iskazano o tome podliježe li promatranjima naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV utrošen u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostavljaj	NE	
Stavak podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Osnovni blok	ŽITNOLAK INDUSTRIJA SIEVER	
Prostorna namjena (osnovnog bloka)	T - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	



09/23 238 €/m2

Transakcija 5.

Godišnjak zemljišta (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZIC	1805488	
Datum prijava		
Vrsta nekretnosti	11.2.2024	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
ID PV (PU)	490000	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZIC-u	02.03.2023	
Površina u prometu	426,00	
Vrijednost nekretnosti (N)	326.764,55	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	42.900,00	
Datum ugovora	23.11.2022	
POREZI:		
NAPOVEDBA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladu s cijenom prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, iskazano o tome podliježe li promatranjima naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV utrošen u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostavljaj	NE	
Stavak podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Osnovni blok	ŽITNOLAK INDUSTRIJA SIEVER	
Prostorna namjena (osnovnog bloka)	T - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	



11/22 100 €/m2

Transakcija 6.

Godišnjak zemljišta (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZIC	1807726	
Datum prijava		
Vrsta nekretnosti	11.2.2024	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
ID PV (PU)	487500	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZIC-u	03.03.2023	
Površina u prometu	2.432,00	
Vrijednost nekretnosti (N)	753.450,00	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	105.600,00	
Datum ugovora	25.11.2022	
POREZI:		
NAPOVEDBA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladu s cijenom prikazano je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, iskazano o tome podliježe li promatranjima naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV utrošen u prikazanoj cijeni	NE	
• Ostavljaj	NE	
Stavak podataka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Osnovni blok	ŽITNOLAK INDUSTRIJA SIEVER	
Prostorna namjena (osnovnog bloka)	T - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	



11/22 = 41,12 €/m2

Tabelarni prikaz korištenih transakcija u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine

transakcija	datum ugovora	kupoprodajna cijena (€)	bazni indeksna dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeksna dan vrednovanja (B)	korecijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€)	površina (m ²)	jedinična cijena (€/m ²)
1	5.11.2021	196.035,33	158,30	204,40	1,29	253.124,58	3.204,00	79,00
2	18.7.2022	170.285,98	182,30	204,40	1,12	190.929,54	1.561,00	122,31
3	21.5.2020	11.976,39	142,50	204,40	1,43	17.178,77	166,00	103,49
4	12.9.2023	649.502,00	204,40	204,40	1,00	649.502,00	2.729,00	238,99
5	23.11.2022	43.900,00	193,90	204,40	1,05	46.277,26	439,00	105,42
6	25.11.2022	100.000,00	193,90	204,40	1,05	105.415,16	2.432,00	43,35

Napravit će se „grubo“ čišćenje ugovorenih vrijednosti na način da se maknu transakcije br.4. (radi velike jedinične cijene ali na parceli ispred trgovačkog centara tik sjeverno od ruba Slavonske avenije koja ima drugu funkciju, namjena K1, u odnosu na promatranu) i transakcija br.6, radi relativno male jedinične vrijednosti. Za preostalih 4 transakcija ponoviti će se postupak uprosječavanja.

transakcija	datum ugovora	kupoprodajna cijena (€)	bazni indeksna dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeksna dan vrednovanja (B)	korecijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€)	površina (m ²)	jedinična cijena (€/m ²)
1	5.11.2021	196.035,33	158,30	204,40	1,29	253.124,58	3.204,00	79,00
2	18.7.2022	170.285,98	182,30	204,40	1,12	190.929,54	1.561,00	122,31
3	21.5.2020	11.976,39	142,50	204,40	1,43	17.178,77	166,00	103,49
5	23.11.2022	43.900,00	193,90	204,40	1,05	46.277,26	439,00	105,42

uprosječena cijena iznosi $410,22 \text{ €/m}^2 / 4 = 102,55 \text{ €/m}^2$

NAPONENA

Kako su sve transakcije u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine i u istom cijenovnom bloku sa namjenom zemljišta oznake I, uz iste uvjete korištenja 2.10. interkvalitativno izjednačavanje je isto za sve njih, pa se isto nema potrebe posebno iskazivati, odnosno identično je međuvremenskom izjednačavanju.

Po provedenom međuvremenskom i interkvalitativnom izjednačavanju provjera da li su sve transakcije unutar dozvoljenog odstupanja od +/- 40 % od uprosječne vrijednosti od 102,55 €/m2 zemljišta

transakc.	datum ugovora	kupoprodajna cijena međuvrr.izjed.(€)	površina (m2)	jedinična cijena (€/m2)	prosječna cijena (€/m2)	jed.cijena/uprosječe na vrijednost	odstupanje u %
1	5.11.2021	196.035,33	3.204,00	79,00	102,55	0,7704	0,23
2	18.7.2022	170.285,98	1.561,00	122,31	102,55	1,1927	19,27
3	21.5.2020	11.976,39	166,00	103,49	102,55	1,0091	0,91
5	23.11.2022	43.900,00	439,00	105,42	102,55	1,0279	2,79

Kako su sve transakcije u dozvoljenim granicama (odstupanje je dozvoljeno ju +/- 40,00 %), moguće je prihvatiti uprosječenu vrijednost zemljišta od 102,55 €/m2

Uprosječena jedinična vrijednost po međuvremenskom i interkvalitetnom izjednačavanju iznosi 102,55 €/m2

**Vrijednost zemljišta prije korekcije radi utjecaja buke i utjecaja zagađenja zraka ;
 $75.412 \text{ m}^2 * 102,55 \text{ €/m}^2 = 7.733.500,00 \text{ €}$**

Korekcija vrijednosti radi utjecaja buke i radi utjecaja zagađenja zraka

Korekcija vrijednosti nekretnine radi utjecaja buke i zagađenja zraka

PRILOG 6.

UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE (za ocjenke razine buke imisije u otvorenom prostoru)

UTJECAJ	STAMBENA ZONA			POSLOVNA ZONA	
	buka (dBA)		smanjenje	buka (dBA)	smanjenje
neznatan	dan ≤ 45	noć ≤ 35		≤ 50	0
povremeno/ograničeno	45 - 50	35 - 40	≤ 5%	50 - 60	≤ 10%
lagano/smetajuće	50 - 55	40 - 45	5 - 10%	60 - 70	10 - 25%
srednje/opterećujuće	55 - 65	45 - 55	10 - 25%	> 70	> 30%
jako/štetno po zdravlje	65 - 75	55 - 65	25 - 45%		
naročito/naročito opasno	> 75	> 65	> 45%		

Utjecaj buke na vrijednost nekretnine
PRIHVATLJIVO = 10 %

PRILOG 7.

UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Utjecaj	Smanjenje vrijednosti nekretnine
nizak	≤ 10%
srednji	10 - 20%
velik	20 - 35%
izrazito velik	> 35%

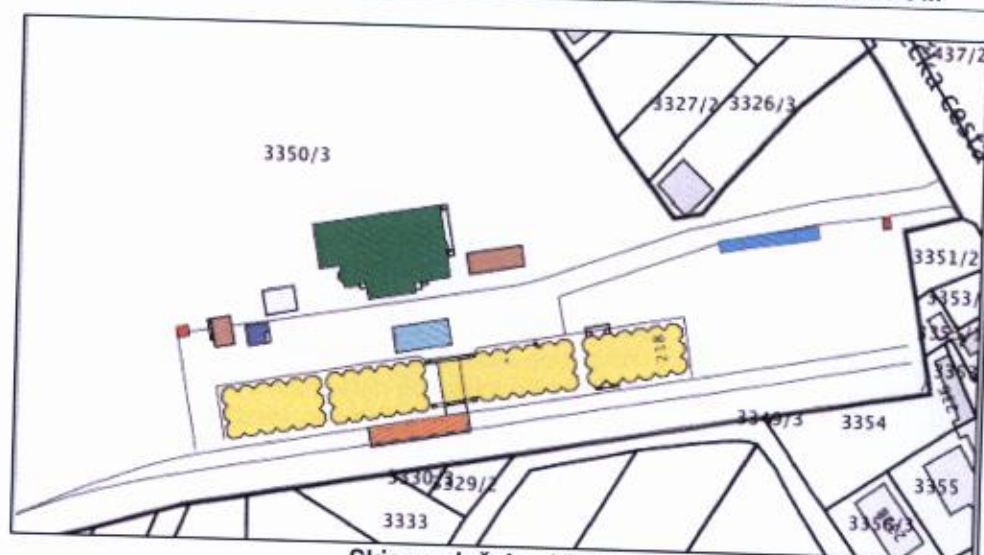
Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine
PRIHVATLJIVO = 10 %

Korekcija i umanjene vrijednosti radi utjecaja buke = 10 %
Korekcija i umanjene vrijednosti radi utjecaja zagađenja zraka = 10 %

$$7.733.500,00 \text{ €} * (1.0 - 0,10 + 0,10) = 6.186.800 \text{ €}$$

TRŽNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA = 6.186.800 €

UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI, OBJEKTI, TROŠKOVNOM METODOM



Skica položaja objekata



1. SILOSI sa strojarnicom i spojnim traktom, kapaciteta $4 \cdot 14.000$ tona = 56.000 tona

2. MLIN i silos za brašno, $P = 5.688,17 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 3,0 \text{ m}$ $V = 17.064,57 \text{ m}^3$

3. PS, pumpna stanica $P = 14,48 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 3,0 \text{ m}$ $V = 43,44 \text{ m}^3$

4. TS1, stara trafostanica $P = 65,69 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 3,0 \text{ m}$ $V = 197,07 \text{ m}^3$

5. BARAKA 1 $P = 52,44 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 3,0 \text{ m}$ $V = 157,32 \text{ m}^3$

6. TS2, nova trafostanica $P = 133,00 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 3,0 \text{ m}$ $V = 399,00 \text{ m}^3$

7. KAMIONSKI prijem $P = 200,00 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 1,0 \text{ m}$ $V = 200,00 \text{ m}^3$

8. VAGONSKI prijem $P = 320,00 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 1,0 \text{ m}$ $V = 320,00 \text{ m}^3$

9. KOLNA vaga $P = 63,70 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 1,0 \text{ m}$ $V = 63,70 \text{ m}^3$

10. PORTIRNICA $P = 9,00 \text{ m}^2 \text{ BRP}$ $h = 3,0 \text{ m}$ $V = 27,00 \text{ m}^3$

NAPOMENA

Iskaz površina volumena objekta preuzet je iz ranijeg elaborata procjene vrijenosti iz 2014.god.

-vrijednost zemljišta
-površina objekta
-godina izgradnje

= prethodno je utvrđena i ovdje se neće iskazivati
= iskazana za svaki objekt u m² BRP, i obujmu u m³
= kompleks sagrađen 70-tih godina prošlog stoljeća, prosječna starost 53 god.

Jedinična cijena gradnje

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

- Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih ranije analiziranih podataka
- Troškovi komunalnog i vodnog doprinosa, određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine.
- Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora.
- Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
- Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji"
- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture
- Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture

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 predviđivog 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. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji za XII 2021 god te tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2022" (Hrvatska komora arhitekata).

- prema biltenu , jedinična cijena gradnje stambenih objekte kreće od 750- 950 €/m² BRP
- prema tablicama "Pokazatelji troškova građenja - 2022" (Hrvatska komora arhitekata, 31.12.2022.) za skladišno industrijske objekte vrijednosti iznosile od 700 - 1.300 €/m² BRP

Koristit će se za daljnji proračun jedinična cijena nove građenja skladišno proizvodnih objekata od 700 do 900 €/m² BRP , ovisno o procjenjivanom objektu.

Nova građevinska vrijednost silosa izračunava se kao produkt volumena i jedinične cijene ekvivalentnog objekta Jedinična cijena građenja silosa dobijena je komparirajući dostupne podatke građevinskih firmi , prema podacima iz Biltena standardnih kalkulacija radova IGH (od 31.12.2021.) za tipske objekte na prosječnim lokacijama, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti. U jediničnu cijenu građenja nije uključena vrijednost troškova projektiranja i prateće dokumentacije, nadzora, revizija, priključaka, te komunalnog i vodnog doprinosa te eventualno vanjskog uređenja. Ovi troškovi iskazat će se zasebno. Procijenjena vrijednost troškova novogradnje gradnje silosa iznosi 225 €/t

Procijenu predvidivog ostatka održivog vijeka (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. U kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrad

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom vijeka korištenja

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prilog 9.

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRADEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzinske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 - 40
Uredaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, lječilišta		40 - 80
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Tablica održivog vijeka korištenja zgrada

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK), pri čemu treba obratiti pažnju na sljedeće:

- Zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja – barem još za kraće vrijeme – koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće;
- FK 5 se ne odnosi na zgrade koje se ne mogu koristiti ili koje su spremne za rušenje i za koje ne može vrijediti ostatak održivog vijeka korištenja;
- Za odabrani FK vrijedi najlošija klasifikacija prema svim kriterijima iz matrice;

- Srednje vrijednosti (međuvrijednosti) klasifikacija moguće su unutar pojedinog kriterija, ali ne preko tih kriterija. Navedeno znači da smanjenu stabilnost nije moguće kompenzirati dobrom lokacijom, ili lošu organizaciju prostora nije moguće kompenzirati kroz kvalitetno građevinsko stanje zgrade i sl.

Poseban slučaj predstavlja rekonstrukcija zgrade kod koje se u potpunosti vadi jezgra zgrade i preostali omotač se nanovo ispunjava. U tom bi se smislu moglo govoriti o »novoj gradnji«. Međutim, ne može se usvojiti da je u ovom slučaju trenutak rekonstrukcije zamjenska godina izgradnje.

U pogledu preostalih građevinskih elemenata, koji čine razlikovni faktor od potuno nove gradnje, potrebno je zamjensku godinu izgradnje odrediti na način da se od mjerodavne godine rekonstrukcije zgrade:

- odbiye 10 posto održivog vijeka korištenja (OVK) ako ostanu sačuvani temelji i nosivi zidovi, ili
 - odbiye 15 posto održivog vijeka korištenja (OVK) ako ostanu sačuvani i krov i konstrukcija ploča.
- Ako ova pojednostavljena procjena prema datostima nije moguća ili je prenesigurna, rezultat se može unaprijediti, odnosno produbiti gospodarskom i građevinskom analizom zgrade uz obuhvaćanje daljnjih kriterija.

FK matrica					
Faktor korištenja zgrade (FK)		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* <ul style="list-style-type: none"> • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none"> • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"> • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none"> • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none"> • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"> • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none"> • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none"> • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none"> • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none"> • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine

Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

Procijenjena daljnja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na duži rok	Uporabivost smanjena ili srednjoročno dana/osigurana	Uporabivost ograničena dana/osigurana	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana na najviše				
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Faktor korištenja (FK)								
	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	41	36	31	26	21
80	61	56	51	46	41	36	31	26	21
75	62	57	52	47	42	37	32	27	22
70	63	58	53	48	43	38	33	28	23
65	64	59	54	49	44	39	34	29	24
60	66	60	54	49	44	39	34	29	24
55	67	61	55	50	45	40	35	30	25
50	69	63	57	51	46	41	36	31	26
45	71	65	58	52	47	42	37	32	27
40	73	66	60	53	47	40	33	26	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
30	78	71	64	56	49	42	35	28	21
25	81	73	66	58	50	43	36	29	22
20	84	76	68	60	52	44	37	30	23
15	88	79	71	62	54	45	38	31	24
10	91	82	73	65	56	47	39	32	25
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Tablica OOVK

- relativna starost objekta (godina starosti / OVK) = uz % i uz FK = = OOVK

Procjene tržne vrijednosti objekta 1. SILOSI

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRADEVINA		
Vrsta/korištenje zgrade	Napomena/pojasnj.	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Plutajuće postaje		10 - 20
Spalovnice otpada		15 - 25
Kustumarske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Čipne stanice, transformatorske i rasvjetne uklopne stanice	opremljena od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Vredari za praćivanje		25 - 40
Sportske i rekreativne građevine	komunali	25 - 50
Čimbenici za pokretanje motornih vozila	otvoreni bazeni sa skakoticom	30 - 40
Sportske i rekreativne građevine	garage s pojedinačnim bokovima	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	Zatvoreni bazeni, dvorane sa kitzing/tenis	30 - 50
Hale	mativne, stabilizirane	30 - 60
Građevine za pokretanje motornih vozila	masivne	40 - 60
Dvorane za starije osobe	skupne garage, podzemne/nadzemne garage	40 - 70
Zatvorene telinice		40 - 70
Sportske i rekreativne građevine	masivne	40 - 70
Hoteli	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Komunalne zgrade		40 - 80
Uprave i vrsneke zgrade	stacionarni domovi, društveni i osladni domovi, dječji vrtići, centri za osamostalnost	40 - 80
Radne kuće	takoder i zgrade banaka, organiziranih društava i studija, es-petice	40 - 80
Radnice, kuhinje, ložišta		40 - 80
Mekovite zgrade		50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	mješovito korištenje stambene i poslovne zgrade s podiznim ulazima do 80%	50 - 70
Industrijske i drvoobradne kuće	socialna stanogradnja	50 - 70
Stale	montažne kuće	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	svih vrsta	60 - 80
Crkve, kaple	zgrade s posebnim namjenom stambenim i stambenim u stambenim	60 - 80
Obiteljske kuće		60 - 100
Obiteljske kuće	građevine na licu mjesta, masivna građevina	70 - 100
Ispravna i poslovne zgrade	reprezentativna građevina (vile)	100 - 120
	klesana zgrada građevina (u, u)	100 - 120

Održivi vijek korištenja = 60 god

FK matrica	FK matrica		
	A - lokacija/ terite	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
rahivost u post- i dugoročno ispravna	• izvrana lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • akuto nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
rahivost dovoljna aprosočno dana/ zgrada	• vrlo dobra lokacija* • vrlo do potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	• dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje	mala oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
rahivost smanjena aprosočno dana/ zgrada	• dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	• umjerena prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost • umjerena infrastruktura	jaša oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
rahivost ograni- s dana/ zgrada	• mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	jaša oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje samo kratko- ročno
rahivost skoročno dana/ zgrada	• loša lokacija* • jedna postoji/je postoji potražnja • velika ponuda		

FK matrica = 4,0

Tablica s predviđenim ostacima održivog vijeka korištenja (OOVK)									
Procjenjena daljnja uporabivost zgrade izvan od gospodarskog održavanja i građevinskih djelatnosti									
Relativna klasa (OOVK) u % održivog vijeka korištenja	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade	Upravljanje i održavanje zgrade
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
100	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	41	36	31	26	21
80	61	56	51	46	41	36	31	26	21
75	62	57	52	47	42	37	32	27	22
70	63	58	53	48	43	38	33	28	23
65	64	59	54	49	44	39	34	29	24
60	64	59	54	49	44	39	34	29	24
55	67	60	54	49	44	39	34	29	24
50	69	63	57	51	46	41	36	31	26
45	71	65	58	53	48	43	38	33	28
40	74	68	60	55	50	45	40	35	30
35	75	68	60	55	50	45	40	35	30
30	78	71	64	58	52	46	41	36	31
25	81	74	67	61	55	49	44	39	34
20	84	76	69	63	57	51	46	41	36
15	88	79	71	65	59	53	48	43	38
10	91	82	73	67	61	55	50	45	40
5	93	84	75	69	63	57	51	46	41
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) = 30

SILOSI , kapaciteta 56.000 tona			
jedinična cijena gradnje u €/tona = (prema IGH , 12.2021.)	od 175 do 225 €/t odabrano = 200,00		
	tona	€/m ² t	€
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA	56.000,00	200,00	11.200.000,00
(NVG)	tona	€/t	
vrijednost zemljišta	0,00	0,00	0,00
projekti, nadzor, konzalting	3 %	NVG	336.000,00
uređenje okoliša, priključci	1 %	NVG	126.000,00
	€/m ³	m ³	
konunalni doprinos	10	16000	160.000,00
vodni doprinos	2,22	16000	35.520,00
	ukupno (2+3+4)		657.520,00
	ukupno (1+ 2+3+4)		657.520,00
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA UKUPNO, Ngvuk			11.857.520,00
vrste/korištenje zgrada, godine	od do		odabrano
proizvodni objekti radionice, skladišta	30	60	60
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1970		
starost objekta, G	54		
održivi vjek korištenja, OVK	60		
relativna starost Rst=G/OVK	90		
Faktor korištenja , FK	1,5	A, lokacija/tržište (1-5)	
	4,0	B, zgrada/općenito (1-5)	
	2,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	4,0		
ostatak OVK, OOVK	30		
zamjenska starost nekretnine	42		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0,7	70%	
građevinska vrijednost objekta	3.557.256,00	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE, SG			3.557.256,00
	€/tona		64

Faktori korekcije tržišne vrijednosti

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv _n = SG * fk				
korekcija , opis	od - do	odabrano	ponder	utjecaj
A-lokacija, položaj	0,5 - 2,0	1,40	50%	0,7
B-stanje na tržištu	0,5 - 2,0	1,10	20%	0,22
C-utrživost, prodaja	od -0,3 do +0,3	-0,10	15%	-0,015
D-mogućnost prenamjene	od -0,2 do +0,2	-0,20	5%	-0,01
E-opće stanje, infrastruktura	od -0,2 do +0,2	-0,15	10%	-0,015
		ukupno fk =		0,880
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv_n = SG * fk =	3.130.385	€		

Procjene tržne vrijednosti objekta 2. MLIN

ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA GRADEVINA		
Vrsta/korištenje zgrade	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Rekreativne postaje		10 - 20
Sportske postaje		15 - 25
Komercijalne građevine		25 - 50
Lagane konstrukcije	nadmorski	15 - 30
Lagane konstrukcije	sporedna od volovskog lara i druge konstrukcije	20 - 30
Uputne stanice, transformatorne i radionice električne stanice	konkretni	25 - 40
Uputni i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni za skokovima	25 - 50
Građevine za parkiranje motornih vozila	garage s pojedinačnim lokosima	30 - 40
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, domove za klanje/kuhanje	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masovne, rektifikacije	30 - 50
Škole	masovne	50 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garage, podzemne/nadmorske garage	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masovne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Škole		40 - 80
Komercijalne zgrade	višestupni domovi, društveni i obilježni domovi, dječji vrtići	40 - 80
Upravne i upadne zgrade	ukladni i zgrade banaka, migrantskih društava i sudova, vj. tržnice	40 - 80
Bolnice, škole, hoteli		40 - 80
Bolnice, škole, hoteli		40 - 80
Mjesta zgrade	poslovno korištenje stambene i poslovne zgrade s poslovnim ulazom de 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	stambene starogradnje	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	stambene kuće	60 - 80
Stambene i poslovne zgrade	vrh vrha	60 - 80
Stambene i poslovne zgrade	zgrade s posebnim najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	80 - 90
Cikse, kopce		60 - 100
Obilježne kuće	gradnja na licu mjesta, stambene gradnja	70 - 100
Obilježne kuće	representativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	masovna urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Održivi vijek korištenja = 60 god

FK matrica			
	A - lokacija/ tržnice	B - zgrade, općenito	C - stanje zgrade
stabilnost u potrošnji i dugoročno korištenje	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema potreba	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
stabilnost dostojan oporavak dana/urana	vrlo dobra lokacija* • vrlo dobra potražnja za vrstom zgrade • mala potreba	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
stabilnost smanjen oporavak dana/urana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna potreba	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jama oštećenja • smanjena uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
stabilnost npr. dana/urana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata potreba	umjerena infrastruktura • nedovoljno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	jama oštećenja • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jako smanjeno
stabilnost dana/urana	loša lokacija* • jedna postojeća potražnja za vrstom zgrade • velika potreba	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena uporabivost • daljnje korištenje samo kratkotrajno

FK matrica = 4,5

Tablica s prethodnim ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)									
Procijenjena duljina uporabivost zgrade prema od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
Referentna starost (u OOVK) u % održivog vijeka korištenja	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje	Uporabivost u potrošnji i dugoročno korištenje
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1990	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
99	60	55	50	45	40	35	30	25	20
85	61	56	51	46	41	36	31	26	21
80	61	56	51	46	41	36	31	26	21
75	62	57	52	47	42	37	32	27	22
70	63	58	53	48	43	38	33	28	23
65	64	59	54	49	44	39	34	29	24
60	66	61	56	51	46	41	36	31	26
55	67	62	57	52	47	42	37	32	27
50	69	64	59	54	49	44	39	34	29
45	71	66	61	56	51	46	41	36	31
40	73	68	63	58	53	48	43	38	33
35	75	70	65	60	55	50	45	40	35
30	78	73	68	63	58	53	48	43	38
25	81	76	71	66	61	56	51	46	41
20	84	79	74	69	64	59	54	49	44
15	88	83	78	73	68	63	58	53	48
10	91	86	81	76	71	66	61	56	51
5	93	88	83	78	73	68	63	58	53
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) = 25

MLIN, i silosi za brašno sa 5.688 m2 BRP			
Jedinična cijena gradnje u €/m2 BRP =		od 700,00 do 1.200,00 €/m2	
(prema IGH, 12.2021. i HKA 12.2023)		odabrano =	
		800,00	
	m2 BRP	€/m2	€
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA	5.688,00	800,00	4.550.400,00
(NVG)	m2	€/m3	
vrijednost zemljišta	0,00		0,00
projekti, nadzor, konzalting	3 %	NVG	136.512,00
uređenje okoliša, priključci	1 %	NVG	45.504,00
	€/m3	m3	
konunalni doprinos	10	17065	170.650,00
vodni doprinos	2,22	17.065	37.884,30
	ukupno (2+3+4)		390.550,30
	ukupno (1+ 2+3+4)		390.550,30
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA UKUPNO, Ngvuk			4.940.950,30
vrste/korištenje zgrada, godine	od do		odabrano
proizvodni objekti radionice, skladišta	30	60	60
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1970		
starost objekta, G	54		
održivi vjek korištenja, OVK	60		
relativna starost Rst=G/OVK	90		
Faktor korištenja, FK	1,5	A, lokacija/tržište (1-5)	
	4,5	B, zgrada/općenito (1-5)	
	2,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	4,5		
ostatak OVK, OOVK	25		
zamjenska starost nekretnine	45		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0,75	75%	
građevinska vrijednost objekta	1.235.237,58	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE, SG			1.235.237,58

Faktori korekcije tržišne vrijednosti

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv _n = SG * fk				
korekcija, opis	od - do	odabrano	ponder	utjecaj
A-lokacija, položaj	0,5 - 2,0	1,45	50%	0,725
B-stanje na tržištu	0,5 - 2,0	1,40	20%	0,28
C-utrivost, prodaja	od -0,3 do +0,3	-0,10	15%	-0,015
D-mogućnost prenamjene	od -0,2 do +0,2	-0,20	5%	-0,01
E-opće stanje, infrastruktura	od -0,2 do +0,2	-0,15	10%	-0,015
		ukupno fk =		0,965
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv_n = SG * fk =			1.192.004	€

Procjene tržišne vrijednosti objekta 3. , PUMPA STANICA



Derutni objekt sa 14,48 m2 BRP

Uslijed starosti, nekorištenja i dotrajalosti ova građevina nema tržišne vrijednosti.
Objekt nije za nikakvo korištenje.
Troškovi komunalne i vodne naknade ne pokrivaju troškove rušenja i dovoza materijala.
Vrijednost objekta procijenjena je na 0,00 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 4. , TRAFOSTANICA, STARA

PRILOG 9.		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRADEVINA		
Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzinske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		20 - 30
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaze s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaze, podzemne/nadzemne garaze	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade bunaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, ljekarišta		40 - 80
Mjesevite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežno najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Održivi vijek korištenja = 40 god

FK matrica			
Faktor korištenja zgrade (FK)	A - lokacija/ tržište		
	B - zgrada općenito		
	C - stanje zgrade		
	D - stanje zgrade		
	E - stanje zgrade		
	F - stanje zgrade		
1. Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom zgrade sveće nema/izma ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobar oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno mala oštećenja puna stabilnost još dobar uporabivost daljnje korištenje jedra smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno vrlo mala oštećenja vrlo mala uporabivost vrlo mala uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno
2. Uporabivost djelomično i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom zgrade mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobar oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno mala oštećenja puna stabilnost još dobar uporabivost daljnje korištenje jedra smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno vrlo mala oštećenja vrlo mala uporabivost vrlo mala uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno
3. Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom zgrade dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobar oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno mala oštećenja puna stabilnost još dobar uporabivost daljnje korištenje jedra smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno vrlo mala oštećenja vrlo mala uporabivost vrlo mala uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno
4. Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom zgrade hogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobar oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno mala oštećenja puna stabilnost još dobar uporabivost daljnje korištenje jedra smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno vrlo mala oštećenja vrlo mala uporabivost vrlo mala uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno
5. Uporabivost kraćoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobar oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno mala oštećenja puna stabilnost još dobar uporabivost daljnje korištenje jedra smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno jama oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno vrlo mala oštećenja vrlo mala uporabivost vrlo mala uporabivost daljnje korištenje jama smanjeno

STARA TRAFOSTANICA, sa 65,69 m2 BRP			
jedinična cijena gradnje u €/m2 BRP =		od 700,00	do 1.200,00 €/m2
(prema IGH, 12.2021. i HKA 12.2023)		odabrano =	700,00
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA	m2 BRP	€/m2	€
(NVG)	m2	€/m3	
vrijednost zemljišta	0,00	0,00	0,00
projekti, nadzor, konzalting	2 %	NVG	919,66
uređenje okoliša, priključci	0,5 %	NVG	229,92
	€/m3	m3	
komunalni doprinos	10	197	1.970,00
vodni doprinos	2,22	197	437,34
	ukupno (2+3+4)		3.556,92
	ukupno (1+2+3+4)		3.556,92
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA UKUPNO, Ngvuk			49.539,92
vrste/korištenje zgrada, godine	od do	odabrano	
trafostajice, crpne stanice i sl	25 40	40	
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1970		
starost objekta, G	54		
održivi vijek korištenja, OVK	40		
relativna starost Rst=G/OVK	135		
Faktor korištenja, FK	1,5	A, lokacija/tržište (1-5)	
	5,0	B, zgrada/općenito (1-5)	
	2,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	5,0		
ostatak OVK, OOVK	0		
zamjenska starost nekretnine	0		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0	75%	
građevinska vrijednost objekta	0,00	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE, SG			0,00
	€/m2 BRP	0	

Uslijed starosti, nekorištenja i dotrajalosti (predvidiv rok korištenja 40 god) ova građevina nema tržišne vrijednosti. Objekt nije za nikakvo korištenje. Troškovi projektiranja se ne prihvaćaju. Moguće je prihvatiti samo troškovi komunalne i vodne naknade Vrijednost objekta procjenjena je na 2.407 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 5. , BARAKA 1



Derutni objekt sa 52,44 m² BRP

Uslijed starosti, nekorištenja i dotrajalosti ova građevina nema tržišne vrijednosti.

Objekt nije za nikakvo korištenje.

Troškovi komunalne i vodne naknade ne pokrivaju troškove rušenja i dovoza materijala.

Vrijednost objekta procijenjena je na 0,00 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 11. , BARAKA 2



Derutni objekt sa 25 m² BRP

Uslijed starosti, nekorištenja i dotrajalosti ova građevina nema tržišne vrijednosti.

Objekt nije za nikakvo korištenje.

Troškovi komunalne i vodne naknade ne pokrivaju troškove rušenja i dovoza materijala.

Vrijednost objekta procijenjena je na 0,00 €

Procjene tržišne vrijednosti objekta 6. , KAMIONSKI PRIJEM

ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA		
Vrsta/kategorija zgrade	Napomena/prinacj	god.
Zagreb konstrukcije	napravne konstrukcije	5 - 15
benzinske postaje		10 - 20
opipljivi otpadi		15 - 25
kontejnerske građevine		15 - 30
lagane konstrukcije	nadzemne	15 - 30
lagane konstrukcije	sprenjita od vakrobnog lica i drvne konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i električno-uklopne stanice		25 - 40
Uredaji za pročišćavanje	iznosilni	25 - 50
Opisne i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni za skokanje	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s podiznim i bezpodiznim	30 - 50
Opisne i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/leži	30 - 50
Prostorne građevine, radionice (premaodnos, obrada, skladištenje)		30 - 50
Stale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 - 60
Dvorane za starije osobe	masivne	40 - 70
Zatvorene izlaze	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Opisne i rekreacijske građevine		40 - 70
Stale		40 - 80
Komunalne zgrade	iznajmljivi domovi, društveni i obiteljski domovi, dječji vrtići, centri za umirovljenike	40 - 80
Opisne i svedske zgrade	iznajmljivi i zgrade banaka, osiguravajućih društava i radova, višestorane	40 - 80
Radne kuće		40 - 80
Radice, skladište, iznajmljiva		40 - 80
Mješovite zgrade	napravne-komunalne stambene i poslovne zgrade s podzemnim izlaskom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	stambeni stanovi	50 - 70
Industrijske i drvenstipske kuće	masivne kuće	60 - 80
Stale	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s potkrovljem najamnim stambenim i stambenim u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapelice		80 - 100
Obiteljske kuće	građevine na licu mjesta, masivna građevina	70 - 100
Obiteljske kuće	representativna građevina (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana građevina (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Održivi vijek korištenja = 60 god

	A - lokacija tržiste (izvorna lokacija*)	B - zgrada općeno vrlo dobra infrastruktura	C - stanje zgrade nema oštećenja
Uporabivost u potpunosti i dugoročno (dama/isgurana)	* velika potražnja za vrstom zgrade * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * visoka fleksibilnost	* puna stabilnost * puna upotrebljivost * daljnje korištenje nije smanjeno
Potrabivost davanja dugoročno (dama/isgurana)	vrlo dobra lokacija* * redovita potražnja za vrstom zgrade * mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	malu oštećenja * puna stabilnost * još dobra upotrebljivost * daljnje korištenje jedva smanjeno
Uporabivost smanjena, ali srednjoročno (dama/isgurana)	dobra lokacija* * još postoji potražnja za vrstom zgrade * dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	jezgra oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna upotrebljivost * daljnje korištenje smanjeno
Uporabivost ograničeno (dama/isgurana)	umjerena lokacija* * mala potražnja za vrstom zgrade * bogata ponuda	umjerena infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * mala fleksibilnost	jezgra oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena upotrebljivost * daljnje korištenje jako smanjeno
Uporabivost građevinske dama/isgurana	loša lokacija* * jedna postoji/je postoji potražnja za vrstom zgrade * velika ponuda	loša infrastruktura * loše oblikovanje * loša prostorna organizacija * mala fleksibilnost	velika oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena upotrebljivost * daljnje korištenje skoro izostaje

FK matrica = 5,0

Tabela 3: predloženi izdatci na održiv vjeka korištenja (IOOVK)										
Prosječni izdatci upotrebi zgrade ovisno od gospodarskog sektora i građevinskih djelatnosti										
Radikalna izmjena (IOOVK) a % održivog vjeka korištenja	Usporedni izdatci na obnovu i adaptaciju zgrade	Usporedni izdatci na obnovu i adaptaciju zgrade	Fazne koriste (FK)							Usporedni izdatci na obnovu i adaptaciju zgrade
			1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	
Predloženi izdatci održivog vjeka korištenja a % održivog vjeka korištenja										
100	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20
85	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20
70	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20
55	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20
40	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20
25	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20
10	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20
0	60	95	50	50	45	40	35	30	25	20

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) = 20

KAMIONSKI PRIJEM, sa 200 m2 BRP			
Jedinična cijena gradnje u €/m2 BRP =		od 200,00	do 300,00 €/m2
(prema IGH , 12.2021. i HKA 12.2023)		odabrano =	250,00
	m2 BRP	€/m2	€
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA	200,00	250,00	50.000,00
(NVG)	m2	€/m3	
vrijednost zemljišta	0,00	0,00	0,00
projekti, nadzor, konzalting	1%	NVG	500,00
uređenje okoliša, priključci	0	NVG	0,00
	€/m3	m3	
konunalni doprinos	10	200	2.000,00
vodni doprinos	2,22	200	444,00
	ukupno (2+3+4)		2.944,00
	ukupno (1+ 2+3+4)		2.944,00
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA UKUPNO, Ngvuk			52.944,00
vrste/korištenje zgrada, godine	od	do	odabrano
proizvodni objekti radionice, skladište	30	60	60
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1970		
starost objekta, G	54		
održivi vjek korištenja, OVK	60		
relativna starost Rst=G/OVK	90		
	2,0	A, lokacija/tržište (1-5)	
Faktor korištenja , FK	4,5	B, zgrada/općenito (1-5)	
	5,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	5,0		
ostatak OVK, OOVK	20		
zamjenska starost nekretnine	48		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0,8	80%	
građevinska vrijednost objekta	10.588,80	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE, SG			10.588,80
	€/m2 BRP		53

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tvn = SG * fk				
korekcija, opis	od - do	odabrano	ponder	utjecaj
A-lokacija, položaj	0,5 - 2,0	1,30	50%	0,65
B-stanje na tržištu	0,5 - 2,0	1,25	20%	0,25
C-utrživost, prodaja	od -0,3 do +0,3	-0,30	15%	-0,045
D-mogućnost prenamjene	od -0,2 do +0,2	-0,20	5%	-0,01
E-opće stanje, infrastruktura	od -0,2 do +0,2	-0,20	10%	-0,02
		ukupno fk =		0,825
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tvn = SG * fk =		8.736	€	

Procjene tržišne vrijednosti objekta 7. , VAGONSKI PRIJEM

ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA		
Vrsta/korisnik zgrade	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napadne konstrukcije	5 - 15
Poslovni prostor		10 - 15
Spalionice zgrade		15 - 25
Komercijalna građevina		15 - 40
Lagane konstrukcije	načelnice	15 - 40
Lagane konstrukcije	specijalni od valovitog lita i drvene konstrukcije	15 - 30
Cipele, statice, transformatorna i električne odgojne stanice		20 - 30
Kućice za gostiovanje	konstantni	25 - 40
Spornice i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skloništem	25 - 50
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže u podzemnim podzemnim	30 - 40
Spornice i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Prostorne građevine: radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masovne, sobičarne	30 - 50
Stole		
Građevine za parkiranje motornih vozila	masovne	30 - 60
Dvorane za starije osobe	skupne garaže, podzemne/masovne garaže	40 - 60
Zatvorene terase	masovne	40 - 70
Spornice i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Stariji		40 - 70
Komercijalna zgrade		40 - 80
Vratarne i vratarne zgrade	otvoreni domovi, dvorane i vanjski domovi, dvorci, vrtovi, centri za masovnu	40 - 80
Rubne kuće	terase u zgrade bezna, osjećajajući dvorane i masovne, vrtovi	40 - 80
Režije, klinka, lica/šta		40 - 80
Masovne zgrade		50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	masovno korištenje stambene i poslovne zgrade u podzemnim	50 - 70
Industrijske i drvna/kuće	masovna, stambena	50 - 70
Stole	masovne kuće	80 - 80
Stambene i masovne zgrade	svih vrsta	80 - 80
Stambene i masovne zgrade	zgrade u prečesto masovnim stambenim i stambenim u skladu	80 - 80
Crkve, kaple		80 - 80
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masovna gradnja	80 - 100
Obiteljske kuće	opremljena gradnja (vrt)	70 - 100
Stambene i poslovne zgrade	klasici/gradnja gradnja (u gradovima 70 - 80)	100 - 120
		100 - 120

Održivi vijek korištenja = 60 god

FK matrica		
<p>A - lokacije/izlazi izvan lokacija*</p> <ul style="list-style-type: none"> - velika potražnja za vrstom zgrade - skoro nema/mala potražnja 	<p>B - zgrada općenito</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost - vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost - dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost 	<p>C - stanje zgrade</p> <ul style="list-style-type: none"> - nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno - mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
<p>uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</p>	<p>vrlo dobra lokacija*</p> <ul style="list-style-type: none"> - redovita potražnja za vrstom zgrade - mala potražnja 	<p>velika oštećenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje smanjeno - mala oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje skoro smanjeno
<p>uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</p>	<p>dobra lokacija*</p> <ul style="list-style-type: none"> - još postoji potražnja za vrstom zgrade - dovoljna potražnja - umjerena lokacija* 	<p>prosječna oštećenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje smanjeno - mala oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje skoro smanjeno
<p>uporabivost ograničeno dana/osigurana</p>	<p>umjerena lokacija*</p> <ul style="list-style-type: none"> - mala potražnja za vrstom zgrade - bogata potražnja 	<p>velika oštećenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje smanjeno - mala oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje skoro smanjeno
<p>uporabivost izlukačno dana/osigurana</p>	<p>loša lokacija*</p> <ul style="list-style-type: none"> - jedva postoji potražnja za vrstom zgrade - velika potražnja 	<p>velika oštećenja</p> <ul style="list-style-type: none"> - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje smanjeno - mala oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje skoro smanjeno

FK matrica = 5,0

Izbornost (DOOVK) a % odzivnog vjeka korištenja	Upotrebljeni i put putovni / dnevno	Upotrebljeni i do vjeka (dnevno) dnevno	Faktor korištenja (FK)					Upotrebljeni i do vjeka (dnevno) dnevno	Upotrebljeni i do vjeka (dnevno) dnevno	Upotrebljeni i do vjeka (dnevno) dnevno
			1	1,5	2	2,5	3			
1000	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
900	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
800	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
700	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
600	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
500	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
400	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
300	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
200	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
100	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15
0	80	55	50	45	40	35	30	25	20	15

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) = 20

VAGONSKI PRIJEM, sa 320 m2 BRP			
jedinična cijena gradnje u €/m2 BRP =	od 200,00 do 250,00 €/m2		
(prema IGH, 12.2021. i HKA 12.2023)	odabrano =		225,00
	m2 BRP	€/m2	€
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA	320,00	225,00	72.000,00
(NVG)	m2	€/m3	
vrijednost zemljišta	0,00	0,00	0,00
projekti, nadzor, konzalting	1%	NVG	720,00
uređenje okoliša, priključci	0	NVG	0,00
	€/m3	m3	
konunalni doprinos	10	320	3.200,00
vodni doprinos	2,22	320	710,40
	ukupno (2+3+4)		4.630,40
	ukupno (1+ 2+3+4)		4.630,40
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA UKUPNO, Ngvuk			76.630,40
vrste/korištenje zgrada, godine	od do		odabrano
proizvodni objekti radionice, skladišta	30	60	60
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1970		
starost objekta, G	54		
održivi vijek korištenja, OVK	60		
relativna starost Rst=G/OVK	90		
	2,0	A, lokacija/tržište (1-5)	
Faktor korištenja , FK	4,5	B, zgrada/općenito (1-5)	
	5,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	5,0		
ostatak OVK, OOVK	20		
zamjenska starost nekretnine	48		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0,8	80%	
građevinska vrijednost objekta	15.326,08	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE, SG			15.326,08
	€/m2 BRP	48	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv _n = SG * fk				
korekcija , opis	od - do	odabrano	ponder	utjecaj
A-lokacija, položaj	0,5 - 2,0	1,30	50%	0,65
B-stanje na tržištu	0,5 - 2,0	1,25	20%	0,25
C-utrživost, prodaja	od -0,3 do +0,3	-0,30	15%	-0,045
D-mogućnost prenamjene	od -0,2 do +0,2	-0,20	5%	-0,01
E-opće stanje, infrastruktura	od -0,2 do +0,2	-0,20	10%	-0,02
		ukupno fk =		0,825
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv_n = SG * fk =	12.644		€	



Procjene tržišne vrijednosti objekta 8. , TRAFI STANICA, NOVA



Neodržavani objekt sa 133 m2 BRP

osti, neodržavanja (vijek korištenja maksimalno 40 god) ova građevina nema tržišne vrijednosti.
 adaptaciji može biti u korištenju.
 projektiranja je moguće prihvatiti radi mogućnosti kdaljnjeg korištenja.
 mMoguće prihvatiti troškovi komunalne i vodne naknade
 objekta procjenjena je na 9.530 €

PRILOG 9.		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA		
Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzijske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremista od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i raslošno-uklopne stanice		25 - 50
Uredaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaze s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	ukupne garaje, podzemne/nadzemne garaje	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasi domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za raznodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, ljekarnice		50 - 70
Mjeshovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednobliteljske i dvoobliteljske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežno najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Održivi vijek korištenja = 40 god



e 6, Zagreb,

5654806007

j 2024.

NOVA TRAFOSTANICA, sa 133 m2 BRP			
jedinična cijena gradnje u €/m2 BRP =	od 700,00 do 1.200,00 €/m2		
(prema IGH, 12.2021. i HKA 12.2023)	odabrano = 700,00		
	m2 BRP	€/m2	€
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA	133,00	700,00	93.100,00
(NVG)	m2	€/m3	
vrijednost zemljišta	0,00	0,00	0,00
projekti, nadzor, konzalting	3%	NVG	2.793,00
uređenje okoliša, priključci	2%	NVG	1.862,00
	€/m3	m3	
konunalni doprinos	10	399	3.990,00
vodni doprinos	2,22	399	885,78
	ukupno (2+3+4)		9.530,78
	ukupno (1+ 2+3+4)		9.530,78
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA UKUPNO, Ngvuk			102.630,78
vrste/korištenje zgrada, godine	od do		odabrano
trafostanice, crpne stanice i sl	25	40	40
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1982		
starost objekta, G	42		
održivi vjek korištenja, OVK	40		
relativna starost Rst=G/OVK	105		
Faktor korištenja, FK	1,5	A, lokacija/tržište (1-5)	
	3,5	B, zgrada/općenito (1-5)	
	2,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	3,5		
ostatak OVK, OOVK	0		
zamjenska starost nekretnine	0		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0	0%	
građevinska vrijednost objekta	0,00	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI, SG			0,00



i, Zagre

1480600

024.

Procjene tržne vrijednosti objekta 9. , KOLNA VAGA

PRILOG 9		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA		
Vrsta/korištenje zgrade	Napomena/primer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Bežična postaja		10 - 20
Spalilnica otpada		15 - 25
Konstruktivne građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	20 - 40
Lagane konstrukcije	spresilica od valovitog lima i drvene konstrukcije	25 - 40
Cipne starije, transformatorske i razlikovne sklopne stanice	komunalni	25 - 30
Uredaji za prečišćavanje	otvoreni bazeni sa sklopovima	30 - 40
Sportske i rekreacijske građevine	garage i pojedinačnim bokovima	30 - 50
Građevine za parkiranje motornih vozila	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/leto	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	matirne, uobičajene	30 - 60
Proizvodne građevine, radionice (pecuvodnja, obrada, skladištenje)		30 - 40
Hale	matirne	40 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garage, podzemne/nadzemne garage	40 - 70
Dvorani za starije mobilne		40 - 70
Zatvorene ulične	matirne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 80
Hoteli	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dečji vrtići, centri za razmnožavanje	40 - 80
Komunalne zgrade		40 - 80
Upravne i službene zgrade	škole i zgrade bolnica, negovateljskih domova i sudova, višestruke	40 - 80
Bolnice kuće		50 - 70
Bolnice, klinike, ljekovite		50 - 70
Mjesečne zgrade	ugodno korištenje stambene i poslovne zgrade i poslovnim odjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	osobna stambena zgrade	60 - 80
Industrijske i dvostruke kuće	montirane kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mjesovite zgrade	zgrade i poslovnim namjenom stambene i poslovne u vlastitim	60 - 80
Crkve, kaple		60 - 100
Obiteljske kuće	građevine na licu mjesta, matirna građevine	70 - 100
Obiteljske kuće	specijalizirane građevine (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	ključna urbana građevina (u zgradama 19. st.)	100 - 120

Održivi vijek korištenja = 60 god

FK matrica			
	A - lokacija/ tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
raznolikost u potražnji i dugoročno osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • sklon nema/nema potrebe	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
raznolikost dovoljno izvrsno dana/urazna	• vrlo dobra lokacija* • izvrsna potražnja za vrstom zgrade • mala potreba	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • oslabljena uporabivost • daljnje korištenje treba smanjiti
raznolikost smanjena srednjoročno osigurana	• dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna potreba	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • daljnje korištenje smanjeno
raznolikost ograničeno dana/urazna	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata potreba	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bes fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena uporabivost • daljnje korištenje treba smanjiti
raznolikost karotno dana/urazna	• loša lokacija* • jedna povremeno postoji potražnja za vrstom zgrade • velika potreba	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bes fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena uporabivost • daljnje korištenje treba smanjiti

FK matrica = 4,0

Tablica 1. predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)										
Procjena daljnje uporabivost zgrade uzimajući u obzir gospodarsko održivost i građevinski datum										
Referentna godina (R) (OOVK) u % održivog vijeka korištenja	1		2		3		4		5	
	1.5		2.5		3.5		4.5			
	Tabela korištenja (TK)									
	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
100	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
85	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
80	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
75	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
70	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
60	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
55	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
50	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
45	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
40	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
35	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
30	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
25	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
20	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
15	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
10	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
5	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
0	60	55	50	45	40	35	30	25	20	

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) = 30

ik



rinje 6, Zagreb

3 556548060

vanj 2024.

	m2 BRP	€/m2	€
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA	63,70	600,00	38.220,00
(NVG)	m2	€/m3	
vrijednost zemljišta	0,00	0,00	0,00
projekti, nadzor, konzalting	2%	NVG	764,40
uređenje okoliša, priključci	1%	NVG	382,20
	€/m3	m3	
konunalni doprinos	10	63,7	637,00
vodni doprinos	2,22	63,7	141,41
	ukupno (2+3+4)		1.925,01
	ukupno (1+ 2+3+4)		1.925,01
NOVA VRIJEDNOST GRAĐENJA UKUPNO, Ngvuk			40.145,01
vrste/korištenje zgrada, godine	od do		odabrano
Građevine za parkiranje vozila	40	60	60
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1970		
starost objekta, G	54		
održivi vjek korištenja, OVK	60		
relativna starost Rst=G/OVK	90		
	2,0	A, lokacija/tržište (1-5)	
Faktor korištenja, FK	4,0	B, zgrada/općenito (1-5)	
	2,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	4,0		
ostatak OVK, OOVK	30		
zamjenska starost nekretnine	42		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0,7	70%	
građevinska vrijednost objekta	12.043,50	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE, SG			12.043,50
	€/m2 BRP		189

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tvn = SG * fk				
korekcija, opis	od - do	odabrano	ponder	utjecaj
A-lokacija, položaj	0,5 - 2,0	1,45	50%	0,725
B-stanje na tržištu	0,5 - 2,0	1,40	20%	0,28
C-utrživost, prodaja	od -0,3 do +0,3	-0,10	15%	-0,015
D-mogućnost prenamjene	od -0,2 do +0,2	-0,20	5%	-0,01
E-opće stanje, infrastruktura	od -0,2 do +0,2	-0,15	10%	-0,015
		ukupno fk =		0,965
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tvn = SG * fk =			11.622	€

Procjene tržne vrijednosti objekta 10. , PORTIRNICA

PRIDIOK		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA		
Vrsta/korištenje zgrade	Napomena/primeri	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzijske postaje		10 - 20
Spalionski otpadi		15 - 25
Komercijalne građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadmernice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i raslojane sklopne stanice		25 - 40
Uredaji za pročišćavanje	konzumalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakavcima	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garde i pojedinačni bokseri	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klatanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, sobičane	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garde, podzemne/nadmernice garde	40 - 70
Dvorani za starije osobe	masivne	40 - 70
Zatvorene tržnice	gostionice i sportske dvorane	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine		40 - 80
Hoteli	višekatni domovi, dvorane i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za radoniku	40 - 80
Komercijalne zgrade	tabore i zgrade bunaka, organizirajućih društava i srodnih, vijećnice	40 - 80
Upravne i uređne zgrade		40 - 80
Robna kuća		50 - 70
Restorani, kafići, kafići	objekti korištenja stambene i poslovne zgrade s podzemnim garažama do 80%	70 - 70
Mjesečne zgrade	sektorski stanogradnja	70 - 70
Stambene i poslovne zgrade	sektorski stanogradnja	80 - 80
Industrijske i drvećoljske kuće	masivne kuće	80 - 80
Stube	svih vrsta	80 - 80
Stambene i poslovne zgrade	zgrade s potkrovnim stambenim i stambenim u višekatima	80 - 80
Kućice, kapile		80 - 100
Obiteljske kuće	građevine na licu mjesta, masivne građevine	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativne na gradnja (vili)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasici stambene građevine (u građevina 19. st.)	100 - 120

Održivi vijek korištenja = 60 god

FK matrica			
Tabela korištenja zgrade (FK)	A - lokacija/ teritorij	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
	1. Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	vrlo dobra infrastruktura • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro zemlja/nema potrebe	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2. Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	vrlo dobra infrastruktura • dobra potražnja za vrstom zgrade • mala potreba	nema oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3. Uporabivost smanjena, ali umjereno dana/osigurana	dobra infrastruktura • još potpuno potražnja za vrstom zgrade • dovoljna potreba	vrlo oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4. Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena infrastruktura • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata potreba	jaša oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jako smanjeno
	5. Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša infrastruktura • jedna potpuno/potpuno potražnja za vrstom zgrade • velika potreba	vrlo oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

FK matrica = 5,0

Tabela o procjeni stanja održivog vijeka korištenja (OOVK)									
Procjena stanja uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog održivosti i građevinskih datuma									
Relativna starost (OOVK) u % održivog vijeka korištenja	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Ukupna starost zgrade (OOVK) u % održivog vijeka korištenja	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
2000	40	55	70	85	100	115	130	145	160
95	40	55	70	85	100	115	130	145	160
90	40	55	70	85	100	115	130	145	160
85	40	55	70	85	100	115	130	145	160
80	40	55	70	85	100	115	130	145	160
75	40	55	70	85	100	115	130	145	160
70	40	55	70	85	100	115	130	145	160
65	40	55	70	85	100	115	130	145	160
60	40	55	70	85	100	115	130	145	160
55	40	55	70	85	100	115	130	145	160
50	40	55	70	85	100	115	130	145	160
45	40	55	70	85	100	115	130	145	160
40	40	55	70	85	100	115	130	145	160
35	40	55	70	85	100	115	130	145	160
30	40	55	70	85	100	115	130	145	160
25	40	55	70	85	100	115	130	145	160
20	40	55	70	85	100	115	130	145	160
15	40	55	70	85	100	115	130	145	160
10	40	55	70	85	100	115	130	145	160
5	40	55	70	85	100	115	130	145	160
0	40	55	70	85	100	115	130	145	160

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) = 20

snik



žarinje 6, Zagreb

OIB 556548060

ravanj 2024.

PORTIRNICA, sa 9,0 m2 BRP			
Jedinična cijena gradnje u €/m2 BRP =		od 400,00 do 600,00 €/m2	
(prema IGH, 12.2021. I HKA 12.2023)		odabrano = 500,00	
	m2 BRP	€/m2	€
NOVA VRIJEDNOST GRADENJA	9,00	500,00	4.500,00
(NVG)	m2	€/m3	
vrijednost zemljišta	0,00	0,00	0,00
projekti, nadzor, konzalting	1%	NVG	45,00
uređenje okoliša, priključci	1%	NVG	45,00
	€/m3	m3	
konunalni doprinos	10	27	270,00
vodni doprinos	2,22	27	59,94
	ukupno (2+3+4)		419,94
	ukupno (1+ 2+3+4)		419,94
NOVA VRIJEDNOST GRADENJA UKUPNO, Ngvuk			4.919,94
vrste/korištenje zgrada, godine	od do		odabrano
Gradjevine za parkiranje vozila	40 60		60
godina procjene	2024		
godina izgradnje objekta	1970		
starost objekta, G	54		
održivi vjek korištenja, OVK	60		
relativna starost Rst=G/OVK	90		
Faktor korištenja, FK	2,0	A, lokacija/tržište (1-5)	
	5,0	B, zgrada/općenito (1-5)	
	3,0	C, stanje zgrade (1-5)	
odabrani FK	5,0		
ostatak OVK, DOVK	20		
zamjenska starost nekretnine	48		
linearni iznos otpisa vrijednosti	0,8		80%
građevinska vrijednost objekta	983,99	udio objekta	
vrijednost zemljišta	0,00	udio zemljišta	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNIST NEKRETNINE, SG			983,99
	€/m2 BRP		109

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv _n = SG * fk				
korekcija, opis	od - do	odabrano	ponder	utjecaj
A-lokacija, položaj	0,5 - 2,0	1,45	50%	0,725
B-stanje na tržištu	0,5 - 2,0	1,25	20%	0,25
C-utrživost, prodaja	od -0,3 do +0,3	-0,10	15%	-0,015
D-mogućnost prenamjene	od -0,2 do +0,2	-0,20	5%	-0,01
E-opće stanje, infrastruktura	od -0,2 do +0,2	-0,15	10%	-0,015
	ukupno fk =			0,935
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, Tv_n = SG * fk =				920 €

snik



žarinje 6, Zag

OIB 5565480

REKAPITULACIJA

NEKRETNINA	površina (m2)	€/m2	UKUPNO €
zemljište, k.č.br.3350/3	75.412,00	82,04	6.186.800,00
OBJEKT 1, SILOSI	kapacitet (t)	€/t	
	56.000,00	55,90	3.130.385,00
	površina (m2)		
OBJEKT 2, MLIN	5.688,00	209,56	1.192.004,00
OBJEKT 3, pumpna stanica	14,48	0,00	0,00
OBJEKT 4, stara TS	65,69	36,64	2.407,00
OBJEKT 5, baraka 1	52,44	0,00	0,00
OBJEKT 6, kamionski prijem	200,00	43,68	8.736,00
OBJEKT 7, vagoni prijem	320,00	39,51	12.644,00
OBJEKT 8, nova TS	133,00	71,65	9.530,00
OBJEKT 9, kolna vaga	63,70	182,45	11.622,00
OBJEKT 10, portirnica	9,00	102,22	920,00
		SVEUKUPNO	10.555.048,00

lik



arinje 6, Zagreb

IB 55654806007

avanj 2024.

10.ZAKLJUČAK

Slijedom svega navedenog, procijenjena je nekretnina, označena kao k.č.br.3350/3 k.o. Resnik u površini od 75.412 m², sa proizvodno skladišnim kompleksom u Zagrebu, Čulinečka cesta 218, na utvrđeni iznos od

10.555.048 €

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta/nekretnine iznosi :

10.555.000 €

Zagreb, 24.04.2024.

Stalni sudski vještak
i procjenitelj nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



11. IZJAVA PROCJENITELJA

-Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH

- Kod izrade procjene djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje sa svim dostupnim podacima
- Nisam osobno zainteresirana za predmetom procjene
- Naknada primljena od strane naručitelja ni na koji način nije ovisila o zaključku o vrijednosti ove nekretnine
- Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
- Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
- Ispunjavam potrebnu stručnu spremu i imam sva ovlaštenja za obavljanje ove djelatnosti

-Pri izradi ovog elaborata djelovala sam samostalno, bez usluga treće strane

Zagreb, 24.04.2024.

**Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj nekretnina**

Ela Mihovilović Brkić, dig

