

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,  
10000 Zagreb  
Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)

Broj predmeta

1-21-6-4186

IBK

|3930721|3930731|3930747|3930779|3930762|

Opis procjenjivane  
nekretnine

POSLOVNI KOMPLEKS - PILANA  
VRBOVSKO NA ADRESI TVORNIČKA  
ULICA 31, VRBOVSKO, VRBOVSKO

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne  
vrijednosti procjenjivane nekretnine za  
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

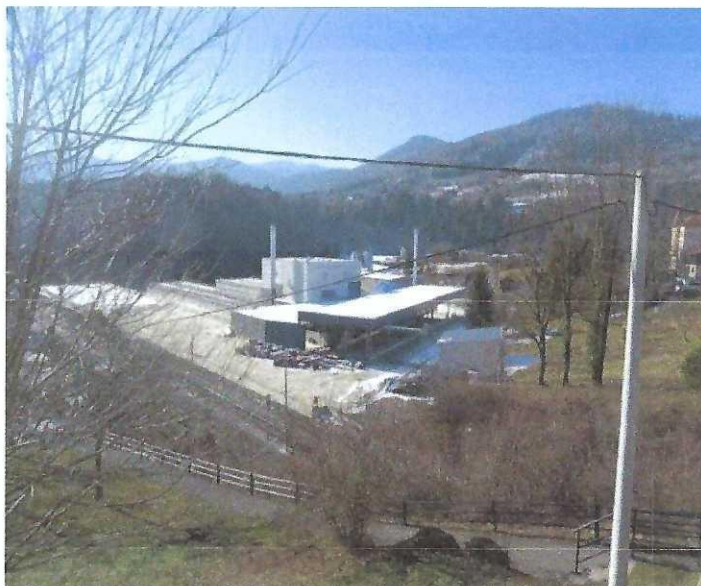
Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

18.05.2022.

Naručitelj

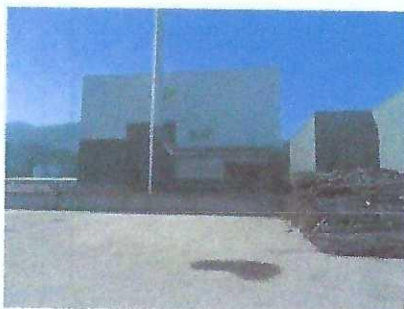
CEDAR D.O.O., KASTAV, KASTAV,  
RUBEŠI 163/C



PROCJEMBENI  
ELABORAT



9. zgrada kogeneracije



9. zgrada kogeneracije



9. zgrada kogeneracije

## Kakvoća procjenjivane nekretnine 9. ZGRADA KOGENERACIJE

<b>Temelji:</b>	AB trakasti
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	dijelom AB, dijelom metalna
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	AB ploča, dijelom čelična
<b>Krovna konstrukcija:</b>	čelični rešetkasti nosači; jednostrešno krovništvo; valoviti lim
<b>Pročelje:</b>	vatrootporni fasadni paneli
<b>Pregrade:</b>	gipskartonski
<b>Obrada zidova:</b>	glatki beton, keramičke pločice, termopaneli, bojani
<b>Podne obloge:</b>	asfalt, protuprašni premaz, PVC antistatički pod, keramika
<b>Obrada stropova</b>	vidljiva konstrukcija pokrova, supušteni strop, žbukano, bojano
<b>Unutarnja stolarija:</b>	protupožarna, vatrootporna vrata (T-90)
<b>Vanjska stolarija:</b>	alumijska bravarija, bravarska
<b>Izvedene instalacije:</b>	električna energija, vodovod i odvodnja, telekom, gromobranska instalacija, ventilacija
<b>Grijanje:</b>	-
<b>Godina izgradnje:</b>	2016
<b>Godina adaptacije:</b>	-
<b>Opis adaptacije:</b>	-
<b>Godina rekonstrukcije:</b>	-
<b>Opis rekonstrukcije:</b>	-
<b>Kat / Katnost:</b>	- / Po+P+1
<b>Dizalo:</b>	ne
<b>Okoliš:</b>	asfaltiran
<b>Orijentacija:</b>	višestрана
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Stanje nekretnine:</b>	dobro



**4. ZGRADA NADSTREŠNICE ZA PROSUŠIVANJE**

prizemlje						
hala	3.122,20	0,75	2.341,65			5-8,5
<b>UKUPNO:</b>	<b>3.122,20</b>	<b>---</b>	<b>2.341,65</b>	<b>3.164,25</b>	<b>23.731,88</b>	<b>---</b>

**5. ZGRADA SKLADIŠTA KORE**

prizemlje						
skladište	142,80	0,75	107,10			5,35-7,35
<b>UKUPNO:</b>	<b>142,80</b>	<b>---</b>	<b>107,10</b>	<b>153,30</b>	<b>996,45</b>	<b>---</b>

**6. ZGRADA SUŠARE (BLOK A, B I C)**

prizemlje						
sušara blok A	1.837,93	0,75	1.378,45			5,55-5,85
sušara blok B	1.837,93	0,75	1.378,45			5,55-5,93
sušara blok C	834,44	0,75	625,83			5,55-5,94
<b>UKUPNO:</b>	<b>4.510,30</b>	<b>---</b>	<b>3.382,73</b>	<b>4.560,40</b>	<b>26.002,62</b>	<b>---</b>

**7. HALA ZA PROIZVODNJU LJEPLJENIH PLOČA**

prizemlje						
hala	2.282,00	0,75	1.711,50			7,2-7,5
<b>UKUPNO:</b>	<b>2.282,00</b>	<b>---</b>	<b>1.711,50</b>	<b>2.360,00</b>	<b>21.889,00</b>	<b>---</b>

**8. KONTEJNERSKI TERMINAL**

suteren						
skladište 1	785,00	0,50	392,50			3,90
skladište 2	790,00	0,50	395,00			3,90
skladište 3	915,00	0,50	457,50			3,90
ravni prohodni krov-prizemlje	2.615,40	0,10	261,54			
<b>UKUPNO:</b>	<b>5.105,40</b>	<b>---</b>	<b>1.245,00</b>	<b>1.431,75</b>	<b>5.283,05</b>	<b>---</b>

**9. ZGRADA KOGENERACIJE**

podrum						
prostor podruma	82,88	0,35	29,01			2,30
prostor podruma	37,80	0,50	18,90			4,00
<b>ukupno:</b>	<b>120,68</b>	<b>---</b>	<b>47,91</b>			

prizemlje						
prostor prizemlja	500,21	0,75	375,16			6,00
prostor prizemlja	604,54	0,75	453,41			6,00
dozator	124,51	0,35	43,58			2,50
nadstrešnica	2.185,72	0,50	1.092,86			6,00
terminal	687,78	1,00	687,78			4,38
<b>ukupno:</b>	<b>4.102,76</b>	<b>---</b>	<b>2.652,78</b>			<b>---</b>

**i kat**

hodnik	16,00	1,00	16,00			3,00
kontrolna soba i sanitarije	57,23	1,00	57,23			3,00
<b>ukupno:</b>	<b>73,23</b>	<b>---</b>	<b>73,23</b>			
<b>UKUPNO:</b>	<b>4.296,67</b>	<b>---</b>	<b>2.773,92</b>	<b>4.422,05</b>	<b>14.058,77</b>	<b>---</b>

**10. ZGRADA SORTIRNICE**

prizemlje						
skladište	1.387,75	0,75	1.040,81			5,5-7,25
aneks	166,40	0,50	83,20			5,00
<b>ukupno:</b>	<b>1.554,15</b>	<b>---</b>	<b>1.124,01</b>			<b>---</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.554,15</b>	<b>---</b>	<b>1.124,01</b>	<b>1.709,57</b>	<b>11.112,17</b>	<b>---</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>30.233,40</b>	<b>---</b>	<b>20.001,55</b>	<b>27.289,48</b>	<b>164.278,15</b>	<b>---</b>

Izvor površina: projektna dokumentacija, izmjera gdje je bilo moguće

**9. ZGRADA KOGENERACIJE**

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m <sup>2</sup> )	Bruto izgrađena površina (m <sup>2</sup> )	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	55%	275,00	4.422,05	1.216.063,75	100%	1.216.063,75
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	16%	80,00		353.764,00	100%	353.764,00
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	10%	50,00		221.102,50	100%	221.102,50
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	6%	30,00		132.661,50	100%	132.661,50
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	35,00		154.771,75	100%	154.771,75
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	30,00		132.661,50	100%	132.661,50
<b>Ukupno:</b>	<b>100%</b>	<b>500,00</b>	<b>4.422,05</b>	<b>2.211.025,00</b>	<b>---</b>	<b>2.211.025,00</b>

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2016	6	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	15,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	88%	4,8	12%	1.945.702,00
				35,2			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m <sup>3</sup> )	Koeficijent	Obračunski volumen (m <sup>3</sup> )	Grad i zona	Doprinos (kn/m <sup>3</sup> )	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	14.058,77	1,00	14.058,77	Vrbovsko	63,00	885.702,51
Vodni doprinosi	14.058,77	1,00	14.058,77	Vrbovsko	0,90	12.652,89
<b>Ukupno:</b>	<b>28.117,54</b>		<b>28.117,54</b>			<b>898.355,40</b>

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgredni troškovi (%)	Uzgredni troškovi (€)
Uzgredni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	2.211.025,00	3,00%	66.330,75

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	1.945.702	14.628.809
Komunalni doprinosi	117.803	885.703
Vodni doprinosi	1.683	12.653
Uzgredni troškovi	66.331	498.709
<b>Ukupno</b>	<b>2.131.518</b>	<b>16.025.874</b>
<b>Zaokruženo</b>		<b>16.020.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€		