

krovom pokrivenim limom. Opremljena je samo elektroinstalacijama. Unutrašnji prostor je potrebno adaptirati. Ekonomsko dvorište perimetne parcele je cijelom površinom u funkciji unutarnjeg prometa poslovnog kompleksa koji se sastoji od više parcela i više poslovnih cjelina.

- III) k.č.br. 2216, k.o. Novska površine 9724 m²: skladište Osječka 850 m², zgrada 985 m², industrijski objekt 408 m², industrijski objekt 500 m², ekonomsko dvorište 5891 m² i mlin 1090 m² prema katastarskoj evidenciji odnosno zk.č.br. 1095/2, k.o. Novska prema izvatku iz z.k. upisana u zk.ul.br. 4529 kao više zk tijela: zk tijelo I – mlin, portirnica i dvorište sa prostorom pod poslovnim zgradama skladište, silos i ekonomsko dvorište površine 6557 m², zk. tijelo III – dio posl. zgrade sagr. na k.č. 1095/2 prizemni dio višekatnog objekta predprostor 20,70 m², WC i hodnik 20,15 m², blagovaonica 132,53 m², kuhinja 25,21 m², skladište 14,81 m², ulaz i stepenice za kat 26,60 m², ukupno površine 240,00 m², zk. tijelo IV – dio poslov. zgrade sagr. na k.č. 1095/2 I. kat višekatnog objekta telefonska centrala 23,26 m². Nekretnine upisane u zk.tijelu I, III i IV su vlasništvo DBN ŠPORT d.o.o. u dijelu 1/1.

U naravi predmet procjene su građevine : dio poslovne zgrade uredske namjene tlocrtne površine 335 m² izgrađene u etažama prizemlje i I kat koji obuhvaća zk.tijela III i IV, zgrada pakirnice i skladišta zidane konstrukcije sa IV etaže tlocrtne površine 408 m², skladište montažne konstrukcije 393 m², prizemno skladište zidane konstrukcije tlocrtne površine 600 m², stari mlin i mješaona stočne hrane tlocrtne površine 984 m², upravna zgrada sa kućnim brojem 72 tlocrtne površine 442 m² te ekonomsko dvorište površine 6557 m².

Poslovna zgrada uredske namjene koja je uknjižena kao više zk. tijela se ne koristi i nije osiguran ulaz u zgradu prilikom očevida. Prema vanjskom izgledu zgrade vidljivo je da je stolarija u jako lošem stanju, te da je nužna adaptacija za daljnje korištenje iste. Zgrada je opremljena instalacijama struje, vodovoda i kanalizacije, te telefona.

Zgrada pakirnice i skladišta izvedena je u IV etaže. Konstruktivno je moguće njezino korištenje uz dodatna ulaganja, zbog devastacije postojećeg stanja – demontirana vanjska stolarija na dijelu građevine tako da je zbog slobodnog ulaska životinja i atmosferskih utjecaja došlo do povećanog oštećenja. Skladište montažne konstrukcije je interpolacija montažne konstrukcije izvedena između zidane zgrade sa IV etaže i prizemnog zidanog skladišta. Izvedena je kao čelična nadstrešnica sa istočne strane zatvorena stijenom od profiliranog lima. Korisna površina nadstrešnice iznosi $393 \times 0,5 = 196,50$ m². Ovaj prostor nema razvod instalacija.

Zidano skladište – prizemna građevina tlocrtne površine 600 m² ima drveno krovšte pokriveno salonit pločama. U prostor se pristupa sa zapadne strane i ne koristi se. Po opremljenosti zgrada se može smatrati da je izvedena do rohbau faze građenja. Prozori su betonski, vrata metalna. Pročelje nije obrađeno. Postojao je samo razvod elektroinstalacija.

Zgrada mlina i mješaone stočne hrane sa pomoćnim prostorima se sastoji od više manjih građevina različite starosti i načina gradnje. Sada nisu u funkciji i vidljivo je loše stanje građevina odnosno postoji potreba za većim ulaganjima prije ponovnog korištenja – postoje oštećenja usljed ratnih djelovanja na pročeljima, vidljiva su oštećenja krova te oštećenja vanjske stolarije tako da je usljed ulaza životinja i atmosferskih utjecaja došlo do većih oštećenja građevina. Neto korisna površina istih iznosi: $(259 \times 4 + 122 \times 4 + 205 + 187 + 58 + 154) \times 0,8 = 1702 \text{ m}^2$.

Upravna zgrada je izvedena u etažama : prizemlje + potkrovlje. Nije u funkciji i nije bio moguć ulazak u zgradu prilikom očevida. Tlocrtna površina zgrade je 442 m². Zgrada je zidane konstrukcije, krovšte je drveno pokriveno crijepom. Stropna konstrukcija je armiranobetonska. Zidovi su ožbukani i obojani. Pročelje je ožbukano i obrađeno završnim zaštitnim slojem. Stolarija je drvena. Zgrada ima razvod instalacija: elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija, telefonska instalacija, centralno grijanje.

Ekonomsko dvorište koje pripada ovoj parceli je uglavnom u funkciji prometne površine, a manjim dijelom je hortikulturno opremljeno.

- IV) k.č.br. 2211, k.o. Novska površine 9583 m²: skladište Mjesna Rudina 3456 m², plinski čv. 72 m² i ekonomsko dvorište 6055 m² prema katastarskoj evidenciji odnosno zk.č.br. 1097 k.o. Novska prema izvratku iz z.k. upisana u zk.ul.br. 670 kao pekara, oblatnjara, ekonomsko dvorište, skladište i plinski spremnici površine 9481 m² u korist: MIDEK d.o.o. u 1/1 dijela.

Na ovoj parceli su smještene poslovne hale: pekara u starijem dijelu tipske hale čelične konstrukcije sa zidanom ispunom tlocrtne površine 864 m², novija dogradnja uz pekaru hale montažnog načina gradnje u jednoj etaži – namjena: proizvodnja oblatni (oblatnjara) tlocrtne površine 755 m², nadstrešnica čelične konstrukcije tlocrtne površine 476 m², nadstrešnica čelične konstrukcije tlocrtne površine 335 m², montažna hala – novi pogon tlocrtne površine 566 m².

Tijekom očevida su predmetne građevine otvorene za pregled i izmjeru osim montažne hale – novi pogon. Građevine se ne koriste, ali uz manja ulaganja je moguće njihovo korištenje u poslovne svrhe. Oprema nije u navedenim objektima, ali su nazivi zadržani prema dosadašnjoj funkciji radi lakšeg raspoznavanja. Hale su opremljene razvodom vodovoda i

kanalizacije, elektroinstalacija i centralnog grijanja. Na objektu hale sa zidanom ispunom – pekara je izvedena čelična krovna konstrukcija pokrivena profiliranim limom. Vrata i prozori su bravarija. Pročelje je ožbukano i obrađeno završnim zaštitnim slojem. Zidovi su ožbukani i obojani, a podovi su betonski i dijelom opločeni keramičkim pločicama (sanitarne prostorije). Iznad dijela tlocrta je izveden I kat – uredski prostor. U montažnom objektu (oblatnjara) je vidljiva čelična okvirna konstrukcija. Krovište je pokriveno profiliranim limom, a pročelje je obloženo također limom. Nadstrešnice koje su dograđene na montažnu halu sa istočne i južne strane su također čelične konstrukcije. Otvoreni prostor se koristio kao manipulativni prostor.

Novi pogon – hala koja je izgrađena naknadno je montažnog načina gradnje zatvorena sa profiliranim limom. Tlocrtna površina novog pogona je 566 m².

Ekonomsko dvorište je uglavnom u prometnoj funkciji – betonirane i asfaltirane površine, dio dvorišta je livada.

Napomena: Katastarska evidencija i zemljišnoknjižno stanje nisu usklađeni, a stvarno stanje u naravi ne odgovara katastarskoj evidenciji niti uknjiženom stanju u zemljišnim knjigama. Stoga će procjena nekretnina u ovom elaboratu obuhvatiti stvarno stanje građevina vidljivih tijekom očevida, a površine parcela se preuzimaju prema uknjiženom stanju budući da je vlasništvo zasnovano prema upisu u zemljišne knjige.

Postoji značajna razlika u površinama parcela prema katastarskoj evidenciji u odnosu na površine prema stanju u zemljišnoj knjizi, te je potrebno izraditi geodetski elaborat usklađenja.

ODRŽAVANJE GRAĐEVINA

Očevidom je utvrđeno da su neke građevine u funkcionalnom stanju, iako se ne koriste: upravna zgrada na k.č.br. 2216 i 2214 (aneks), garaže i pomoćna zgrada, te mehanička radionica na k.č.br. 2212, poslovna zgrada i prizemno skladište na k.č.br. 2216, te poslovne hale na k.č.br. 2211. Dio građevina je u trošnom stanju i nije isplativa rekonstrukcija i njihovo ponovno privođenje namjeni: stari mlin i mješaona stočne hrane na k.č.br. 2216. Postoje i građevine koje se uz manje ulaganje mogu dovesti u funkcionalno stanje: zgrada skladišta i pakirnice na k.č.br. 2216. U funkciji je kolna vaga i portirnica na k.č.br. 2214 i trafostanica na k.č.br. 2212, a te građevine su primjereno održavane.

BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji unutar bivšeg poslovnog kompleksa postoji pogon koji je u funkciji – na k.č.br. 2220, k.o. Novska: silosi, sušare, pripadni vanjski i unutrašnji transport, kojima je vlasnik i posjednik trgovačko društvo KORINA PROIZVODNJA d.o.o., pa su prometne površine i ostalih parcela u funkciji

djelatnosti iste tvrtke, tako da postoji povremeni izvor buke koji može utjecati na kvalitetu stanovanja ili mirnu poslovnu djelatnost.

Na parcelama koje su predmet procjene nema izvora zagađenja tla koji bi bili uočljivi i prepoznatljivi.

PROSTORNO PLANSKI STATUS

Predmetno zemljište je obuhvaćeno Prostornim planom Sisačko moslavačke županije i Prostornim planom uređenja Grada Novske:

PPZP SMŽ (SGSMŽ 11/09, 5/10, 12/10, 2/11, 3/13), PPUOG Novska (SV 7/05, 42/10, 30/15).

Radi se o zemljištu u području proizvodne/poslovne namjene oznake I1 – pretežito industrijska namjena. U zonama proizvodne i poslovne namjene mogu se graditi građevine čija djelatnost neće ugrožavati okoliš (buka, mirisi, prašina – ugroženost tla, vode, zraka). Na građevnim česticama u proizvodnoj i poslovnoj namjeni mogu se graditi građevine sa sadržajima samo jedne od dozvoljenih namjena (I1, I2, K1, K2, K3) ili građevine sa sadržajima svih navedenih namjena uz uvjet da su međusobno kompatibilne i nemaju negativan utjecaj na rad drugih djelatnosti. Parametri za građevne čestice u proizvodnoj pretežno industrijskoj namjeni su : dozvoljena gradnja samostojećih građevina, maksimalne katnosti: po/puk/s + P + Pk, maksimalne visine 15 m, minimalna površina parcele 2000 m², koeficijent izgrađenosti min 0,10 – max 0,60, minimalna površina prirodnog terena 20 %.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Lokacija je u cijelosti opremljena komunalnom infrastrukturom: postoji priključak struje, vodovoda i kanalizacije, te telefona.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Pristup na parcelu k.č.br. 2214 se ostvaruje sa županijske ceste Ž 3252 Novska – Rajić, koja je asfaltirana cesta sa nogostupom i biciklističkom stazom, bez organiziranog prostora za parkiranje. Javni prijevoz ne postoji.

Unutar poslovnog kompleksa postoje prometne površine kojima se pristupa do pojedinih gospodarskih cjelina i građevina. Također, unutar poslovnog kompleksa osigurano je parkiranje automobila i gospodarskih vozila.

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor podataka za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa i međuvremensko izjednačenje je Hedonistički indeks cijena nekretnina objavljen od HNB, te usporedne vrijednosti kupoprodajnih cijena.

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Vrednuju se podaci unutar četiri godine.

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prema vrsti korištenja predmetna nekretnina spada u poslovne nekretnine. Radi se o izgrađenoj građevnoj čestici – zemljište 1. kategorije prema čl. 10 Pravilnika, na kojoj su izgrađene poslovne građevine za obavljanje gospodarske djelatnosti.

Za predmetnu lokaciju ne postoji uređena baza podataka sa podacima koje propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene a koji podaci bi se odnosili na zakup poslovnih zgrada – podloga za prihodovnu metodu. Izgled, veličina i opremljenost parcela u značajnom se razlikuje od okolnih nekretnina u gradu Novska, a i u širem području Sisačko moslavačke županije i okolnih županija. Naime, predmetno područje je bilo zahvaćeno ratnim djelovanjima, a na objektima ima vidljivih oštećenja usljed ratne štete. Prvobitno jedan gospodarski kompleks sa silosima za žito i pogonima za preradu i pakiranje poljoprivrednih proizvoda, te pogonom za pekarske proizvode, te pripadajućim infrastrukturnim objektima: garaže, spremišta, radionice, kolna vaga, plinski spremnici, trafostanica preformirao se u kompleks koji koristi više poslovnih subjekata za razne djelatnosti. Razgraničenje u vlasničkom smislu nije provedeno jer katastarska evidencija nije usklađena sa zemljišnoknjižnom, a stvarno stanje odstupa od službenih evidencija. Postoje parcele koje se koriste prvenstveno kao prometne površine a na njima nije evidentirano pravo stvarne služnosti.

Istraživanjem sam utvrdila da za predmetnu nekretninu nema usporednih podataka o ostvarenim prodajama sličnih tj. usporedivih nekretnina po obilježjima koja su relevantna za utvrđivanje vrijednosti (e-Nekretnine), pa poredbena metoda nije podobna.

Budući da se radi o vrsti nekretnine i području u kojem nije podobna za primjenu niti prihodovna metoda (predmetne građevine ne mogu funkcionirati kao najamne nekretnine, te svojom namjenom ne ostvaruju prihod), odabirom za postupak procjene predmetne nekretnine troškovnu metodu.

Građevine koje su predmet procjene su po načinu gradnje, starosti, namjeni i oblikovnim parametrima neusporedive sa vidljivim podacima u sustavu e-Nekretnine stoga se troškovna metoda može smatrati opravdanim izborom u ovom slučaju.

Procjena zemljišta izvodi se poredbenom metodom pri čemu su preuzeti podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama iz sustava e-Nekretnine i pregledano je područje cijele Sisačko moslavačke županije te dostupni podaci o zemljištima usporedive namjene, prostornih parametara, komunalne opremljenosti i veličine.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Zemljište je 1. kategorije (prema čl. 10 Pravilnika). Sukladno Prostornom planu uređenja grada Novske predmetno zemljište je smješteno u izgrađenom području proizvodne/ poslovne namjene I1 – pretežito industrijska namjena.

Pribavljeni podaci:

- kupoprodajni ugovor 1. od 18.09.2014. godine: zemljište u K1 poslovna pretežno uslužna namjena, k.č.br. 8247/2, k.o. Kutina, površina zemljišta u prometu 27205 m², cijena 680.125,00 Kn, IDZKC 390733
- kupoprodajni ugovor 2. od 11.01.2016. godine: zemljište u K1 poslovna pretežno uslužna namjena, k.č.br. 8243/1, k.o. Kutina, površina zemljišta u prometu 2492 m², cijena 62.300,00 Kn, IDZKC 485496
- kupoprodajni ugovor 3. od 17.04.2013. godine: zemljište u M mješovita namjena, k.č.br. 2483/8, k.o. Kutina, površina zemljišta u prometu 1239 m², cijena 38.000,00 Kn, IDZKC 390364
- kupoprodajni ugovor 4. od 7.05.2014. godine: zemljište u K1 poslovna pretežno uslužna namjena, k.č.br. 8255/7, k.o. Kutina, površina zemljišta u prometu 1519 m², cijena 70.000,00 Kn, IDZKC 390732

Na području koje pokriva Prostorni plan uređenja grada Novske postoje tri poduzetničke i jedna poslovno trgovačka zona. U poduzetničkim zonama «istok», «zapad» i «jug» moguć je smještaj objekata proizvodne i poslovne namjene dok je «poslovno trgovačka zona» namjenjena samo smještaju sadržaja poslovne namjene (K). Poduzetnička zona «istok» i «zapad» su postojeće, te se planira njihovo proširenje, dok su ostala područja gospodarske namjene u potpunosti novoplanirane zone. Na navedenim područjima ne postoje podaci o prometu nekretnina.

Najbliže područje koje je usporedivo sa predmetnim lokacijama a u kojem su pronađeni podaci o prometu nekretnina - zemljišta gospodarske namjene je smješteno u obuhvatu GUP Kutina u poslovnoj zoni II uz Aleju Vukovar, u neposrednoj blizini iste poslovne zone i u zoni mješovite namjene.

Gospodarska namjena podrazumijeva proizvodnu :područje označeno kao I1 – pretežno industrijska i I2 – pretežno zanatska namjena i poslovnu namjenu: područje označeno K1 – pretežno uslužna, K2- pretežno trgovačka i K3- komunalno servisna namjena.

Prostorno planski parametri na području koje je obuhvaćeno navedenim ugovorima su podjednaki ili usporedivi po kriteriju koeficijenta izgrađenosti.

Koeficijent iskoristivosti za parcelu koja se procjenjuje je 1,8, pa je usporedba moguća po tom kriteriju.

Potencijal za razvoj, prometna povezanost, komunalna infrastruktura i konfiguracija terena su također predmet usporedbe, kao i lokacija.

Veličina parcela nije presudna budući da se za prostor gospodarskog dvorišta u Novskoj može objediniti više parcela u jednu gospodarsku cjelinu. Interkvalitativno izjednačenje odnosno usporedba pojedinih lokacija izvedeno je temeljem usporedbe infrastrukture i mikrolokacije, te potrebnih ulaganja u smislu pripreme zemljišta i sređivanja dokumentacije za objedinjavanje manjih parcela u veću gospodarsku cjelinu, te evidencije u katastru i zemljišnoj knjizi. Ostali parametri su ujednaženi na svim lokacijama.

Dio podataka iz kupoprodajnih ugovora je zaštićen u prikazu u ovom elaboratu zbog zaštite osobnih podataka.

9. PROCJENA ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

R.br.	kat.	općina	k.č.br.	PPUO	površina	kup.cijena datum ugovora	dan ugov.	bazni ind.	BI danas	međuvr.izj.
1	Kutina		8247/2	K1	27205	25	18.09.2014.	81,60	80,20	24,57
2	Kutina		8243/1	K1	2492	25	11.01.2016.	80,20	80,20	25,00
3	Kutina		2483/8	M	1239	30,67	17.04.2013.	80,10	80,20	30,71
4	Kutina		8255/7	K1	1519	46,08	7.5.2014.	77,90	80,20	47,44
procjenjivana čestica										
*	Novska		2216, 2214	I1	6557;1683 ?			80,2		31,93
			2212		3205					

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

R.br.	kat.	općina	k.č.br.	PPUO	površina	kup.cijen a datum ugovora	dan ugov.	bazni ind.	BI danas	međuvr.izj
1	Kutina		8247/2	K1	27205	25	18.09.2014.	81,60	80,20	24,57
2	Kutina		8243/1	K1	2492	25	11.01.2016.	80,20	80,20	25,00
3	Kutina		2483/8	M	1239	30,67	17.04.2013.	80,10	80,20	30,71
4	Kutina		8255/7	K1	1519	46,08	7.5.2014.	77,90	80,20	47,44
procjenjivana čestica										
*	Novska		2216, 2214	I1	6557;1683 ?			80,2		31,93
			2212		3205					

Kp= kip/ki	izjednačenje	komunaln a o	izjednačenje	mikrolokacij a	izjednačenje
0,94	23,10	0,9	20,79	1,1	18,90
0,94	23,50	0,9	21,15	1,1	19,23
0,84	25,79	0,95	24,51	1,15	21,31
0,54	25,62	1	25,62	1,15	22,28
1,80		1		1	20,43

STATISTIČKA OBRADA

Temeljem prikaza u gornjim tablicama, a nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja procjenjujem sadašnju tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta na 20,43 Kn/m². Predmetna vrijednost je aritmetička sredina obrađenih podataka.

Izraženo u kunama ukupno vrijednost zemljišta iznosi:

- za zk.č.br. 1095/2, k.o. Novska (prema katastarskoj evidenciji k.č.br. 2216 k.o. Novska)
6557 m² x 20,43 Kn = **133.959,51 Kn**
- za zk.č.br. 1096/1, k.o. Novska (prema katastarskoj evidenciji k.č.br. 2214 k.o. Novska)
1683 m² x 20,43 Kn = 34.383,69 X 1/2 = **17.191,85 Kn**
- za zk.č.br. 1098, k.o. Novska (prema katastarskoj evidenciji k.č.br. 2212 k.o. Novska)
3205 m² x 20,43 Kn = **65.478,15 Kn**
- za zk.č.br. 1097, k.o. Novska (prema katastarskoj evidenciji k.č.br. 2211 k.o. Novska)
9481 m² x 20,43 Kn = 193.696,83 Kn
- za zk.č.br. 1095/1, k.o. Novska (prema katastarskoj evidenciji k.č.br. 2219 k.o. Novska)
4852 m² x 20,43 Kn = **99.126,36 Kn**
- za zk.č.br. 1337/2, k.o. Novska (prema katastarskoj evidenciji k.č.br. 2207 k.o. Novska)
3172 m² x 20,43 Kn = **64.803,96 Kn**
- za zk.č.br. 1336/3, k.o. Novska (prema katastarskoj evidenciji k.č.br. 2207 k.o. Novska)
104 m² x 20,43 Kn = **2.124,72 Kn**

10. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

10.1. građevine na zk.č.br. 1098 (k.č.br. 2212), k.o. Novska – vlasnik UTILITAS d.o.o.

- 10.1.1. **mehanička radiona tlocrtne površine 326 m²**
Bruto površina zgrade: 326 m², neto površina zgrade: 261 m²
Bruto volumen zgrade: 1467 m³
- 10.1.2. **zgrada tlocrtne površine 47 m²**
Bruto površina zgrade: 47 m², neto površina zgrade: 38 m²
Bruto volumen zgrade: 150 m³
- 10.1.3. **trafostanica tlocrtne površine 5 m²**
Bruto površina zgrade: 5 m², neto površina zgrade: 4,50m²
Bruto volumen zgrade: 12,5 m³
- 10.1.4. **blok garaža tlocrtne površine 293 m²**
Bruto površina zgrade: 293 m², neto površina zgrade: 263 m²

Bruto volumen zgrade: 879 m³

Etalonska cijena građenja 6.000,00 Kn (uključen PDV)
(podatak o etalonskoj cijeni građenja NN 100/12)

Uključeno:

- cijena građenja etalonske građevine
- građevna dozvola, geodetski elaborat, projektiranje, geomehanika, nadzor, osiguranje gradilišta
- vodni doprinos.

Usporedba sa etalonom izvodi se za svaku grupu radova.

Komunalni doprinos na predmetnoj lokaciji:

- temeljem čl. 10 Odluke o komunalnom doprinosu (SV grada Novska br. 3/2013) za proizvodne i poslovne djelatnosti (osim trgovačke) ne plaća se komunalni doprinos.

Usporedba s etalonom

USPOREDBA S ETALONOM	%	meh. radiona	zgrada	trafostanica	garaže
1. Konstrukcija					
1.1. Temelji i podrum					
1.1.1. Zemljani radovi	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49
1.1.2. Temelji i zidovi	5,18	1	1	1	1
1.1.3. Hidroizolacija	1,21	0	0	0	0
1.1.4. Termoizolacija	0,12	0	0	0	0
1.2. Zidovi					
1.2.1. Zidanje	1,36	1	1	1,36	1
1.2.2. Betoniranje	6,71	3,6	2,5	4,5	3
1.2.3. Hidroizolacija	1,21	1,21	0,5	1,21	0,5
1.2.4. Termoizolacija	0,09	0	0	0	0
1.2.5. Skela	0,46	0,46	0	0	0
1.3. Stropovi i balkoni					
1.3.1. Betoniranje	10,51	6,4	0	4	0
1.3.2. Balkonska ograda	0,66	0	0	0	0
1.4. Krovšte					
1.4.1. Konstrukcija	1,34	1,34	1,2	1,2	1,2
1.4.2. Zaštita i premazi	0,16	0,16	0	0,16	0,16
1.5. Stepenište					
1.5.1. Betoniranje	0,91	0	0	0	0
1.5.2. Obloge	0,46	0	0	0	0
1.5.3. Ograda	0,55	0	0	0	0
2. Završni radovi					
2.1. Krov					
2.1.1. Pokrov	1,25	1,25	1	1,25	1
2.1.2. Izolacija	0,59	0,59	0,59	0,59	0
2.1.3. Limarija	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2.2. Fasada					

2.2.1. Fasada	2,73	2	2	2,2	1,5
2.2.2. Skela	0,94	0,94	0	0	0
2.3. Stolarija					
2.3.1. Prozori i rolete	4,15	1,8	1,8	0	1
2.3.2. Vrata	4,23	2,1	1,5	1,5	2,1
2.3.3. Ostakljenje	5,7	3,2	2,1	0	0,5
2.4. Pregrade					
2.4.1. Zidanje	1,33	1	1	0	1,33
2.5. Podovi					
2.5.1. Estrih	2,55	1,5	1,5	1,9	1
2.5.2. Obloge	5,81	1	1	1,5	0
2.5.3. TI	1,54	1	1	1	0
2.5.4. HI	0,51	0,5	0	0	0
2.6. Obrade zid, strop					
2.6.1. Žbukanje	3,11	2	2	2	1
2.6.2. Obloge	2,03	1	1	1	0
2.6.3. Ličenje	1,74	1	1	1	0
2.6.4. Spušteni strop	0,72	0	0	0	0
2.7. Završni radovi razni					
2.7.1. Čišćenje	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
2.7.2. Oprema	0,36	0	0	0	0
2.7.3. Nepredviđeni	4,01	2	0	1	0
3. Instalacije					
3.1. Vodovod i kanalizacija					
3.1.1. Razvod	2,52	1,5	0	0	0
3.1.2. Sanitarije	4,95	1	0	0	0
3.2. Grijanje i ventilacija					
3.2.1. Dimnjaci i peći	5,73	2,5	0	0	0
3.2.2. Centralno grijanje	4,13	2	0	0	0
3.3. Elektroinstalacije					
3.3.1. Jaka struja	3,32	3	1,5	1	0,5
3.3.2. Slaba struja	2,28	0	0	0	0
	100	50,89	28,03	32,21	19,63

Nova vrijednost građevina na k.č.br. 2212, k.o. Novska:

građevina etalon (Kn)	izvedeno	nova vrijednost/m2	površina	vrijednost	
meh.rad.	6.000,00	0,5089	3.053,40 kn	261	796.937,40 kn
zgrada	6.000,00	0,2803	1.681,80 kn	38	63.908,40 kn
trafost.	6.000,00	0,3221	1.932,60 kn	4,5	8.696,70 kn
garaže	6.000,00	0,1963	1.177,80 kn	263	309.761,40 kn
ukupno:					1.179.303,90 kn

Umanjenje zbog starosti i faktor korištenja

građevina	A	B	C	FK odabr.	starost G	OVK	G/OVK %	OOVK
meh.rad.	3	2	2	3	40	70	0,57	44
zgrada	3	2	2	3	37	50	0,74	41
trafostan.	3	1	1	3	18	50	0,36	48
garaže	3	2	2	3	40	40	1	40

Sadašnja vrijednost građevina:

građevina	etalon	izvedeno	nova vrijednost/m2	površina	vrijednost	OOVK	sadašnja vrijednost
meh.							
radiona	6.000,00	0,5089	3.053,40 kn	261	796.937,40 kn	0,44	350.652,46 kn
zgrada	6.000,00	0,2803	1.681,80 kn	38	63.908,40 kn	0,41	26.202,44 kn
trafostanica	6.000,00	0,3221	1.932,60 kn	4,5	8.696,70 kn	0,48	4.174,42 kn
garaže	6.000,00	0,1963	1.177,80 kn	263	309.761,40 kn	0,40	123.904,56 kn
ukupno:					1.179.303,90 kn		504.933,88 kn

Koeficijent prilagodbe tržištu za područje SMŽ – poslovni objekti iznosi: 0,87
(podatak dobiven analizom poznatih podataka iz prethodnih procjena u
arhivi vještaka)

Tržišna vrijednost građevina na k.č.br. 2212, k.o. Novska iznosi:

$$504.933,88 \cdot 0,87 = 439.292,48 \text{ Kn.}$$

10.1.5. građevine i elementi vanjskog uređenja na k.č.br. 2212

10.1.5.1. prometne površine 1520 m2

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- Iskop, nasip i nabijanje	364.800,00
- asfaltiranje	182.400,00

Ukupno cijena građenja: 547.200,00 Kn

Sadašnja vrijednost: $547.200,00 \cdot 0,4 = 218.880,00 \text{ Kn}$

10.1.5.2. ograda 170 m1

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- pletivo	7.800,00
- čelični profili	13.000,00

Ukupno cijena građenja: 20.800,00 Kn

Sadašnja vrijednost: $20.800,00 \times 0,4 = 8.320,00$ Kn

Umanjenje zbog starosti elemenata vanjskog uređenja se izražava na isti način kao za građevine, te uzimajući u obzir kraći vijek trajanja, primjenjuje se koeficijent umanjenja 0,4 za konkretan slučaj – gospodarsko dvorište u Novskoj.

Vanjsko uređenje ukupno sadašnja vrijednost: 227.200,00 Kn

Koeficijent prilagodbe tržištu (isti kao za građevine): 0,87

Vanjsko uređenje tržišna vrijednost: 197.664,00 Kn

St. 10.1. UKUPNO – građevine i vanjsko uređenje na zk.č.br. 1098 (k.č.br. 2212), k.o. Novska:

636.956,48 Kn

**10.2. građevine na zk.č.br. 1096/1 (k.č.br. 2214), k.o. Novska
– vlasnik DBN ŠPORT d.o.o. udio 1/2**

10.2.1. portirnica tlocrtne površine 11 m²

Bruto površina zgrade: 11 m², neto površina zgrade: 9,8 m²

Bruto volumen zgrade: 26 m³

10.2.2. kolna vaga tlocrtne površine 48 m²

Bruto površina: 48 m², neto površina: 48 m²

Predmet procjene samo zemljani i radovi temeljenja, jer je oprema obnovljena od strane suvlasnika Korina proizvodnja d.o.o. – nije predmet procjene

10.2.3. anex uz upravnu zgradu tlocrtne površine 33 m²

Bruto površina zgrade: 33 m², neto površina zgrade: 28 m²

Bruto volumen zgrade: 132 m³

Etalonska cijena građenja 6.000,00 Kn (uključen PDV)

Uključeno:

- cijena građenja etalonske građevine
- građevna dozvola, geodetski elaborat, projektiranje, geomehanika, nadzor, osiguranje gradilišta
- vodni doprinos.

Usporedba sa etalomom izvodi se za svaku grupu radova.

Komunalni doprinos na predmetnoj lokaciji:

- temeljem čl. 10 Odluke o komunalnom doprinosu (SV grada Novska br. 3/2013) za proizvodne i poslovne djelatnosti (osim trgovačke) ne plaća se komunalni doprinos.

Usporedba s etalomom

USPOREDBA S ETALONOM	%	portirna	vaga	anex
1. Konstrukcija				
1.1. Temelji i podrum				
1.1.1. Zemljani radovi	2,49	2,49	2,49	2,49
1.1.2. Temelji i zidovi	5,18	1	2,5	1
1.1.3. Hidroizolacija	1,21	0	1,21	0
1.1.4. Termoizolacija	0,12	0	0	0
1.2. Zidovi				
1.2.1. Zidanje	1,36	1,2	0	1,2
1.2.2. Betoniranje	6,71	0,5	0	1
1.2.3. Hidroizolacija	1,21	1,21	0	1,21
1.2.4. Termoizolacija	0,09	0	0	0
1.2.5. Skela	0,46	0	0	0
1.3. Stropovi i balkoni				
1.3.1. Betoniranje	10,51	0	0	4,2
1.3.2. Balkonska ograda	0,66	0	0	0
1.4. Krov				
1.4.1. Konstrukcija	1,34	1	0	1,34
1.4.2. Zaštita i premazi	0,16	0,16	0	0,16
1.5. Stepenište				
1.5.1. Betoniranje	0,91	0	0	0
1.5.2. Obloge	0,46	0	0	0
1.5.3. Ograda	0,55	0	0	0
2. Završni radovi				
2.1. Krov				
2.1.1. Pokrov	1,25	1	0	1,25
2.1.2. Izolacija	0,59	0,59	0	0,59
2.1.3. Limarija	0,09	0,09	0	0,09
2.2. Fasada				
2.2.1. Fasada	2,73	2	0	2
2.2.2. Skela	0,94	0	0	0
2.3. Stolarija				
2.3.1. Prozori i rolete	4,15	1	0	2,15
2.3.2. Vrata	4,23	1	0	2,1
2.3.3. Ostakljenje	5,7	1	0	4
2.4. Pregrade				
2.4.1. Zidanje	1,33	0	0	0,5
2.5. Podovi				
2.5.1. Estrih	2,55	1	0	1,8
2.5.2. Obloge	5,81	1	0	3,2

2.5.3. TI	1,54	0	0	0
2.5.4. HI	0,51	0	0	0
2.6. Obrade zid, strop				
2.6.1. Žbukanje	3,11	1,5	0	2,1
2.6.2. Obloge	2,03	0	0	0
2.6.3. Ličenje	1,74	1	0	1,5
2.6.4. Spušteni strop	0,72	0	0	0
2.7. Završni radovi razni				
2.7.1. Čišćenje	0,26	0	0	0
2.7.2. Oprema	0,36	0	0	0
2.7.3. Nepredviđeni	4,01	0	0	0
3. Instalacije				
3.1. Vodovod i kanalizacija				
3.1.1. Razvod	2,52	0	0	0
3.1.2. Sanitarije	4,95	0	0	0
3.2. Grijanje i ventilacija				
3.2.1. Dimnjaci i peći	5,73	0	0	0
3.2.2. Centralno grijanje	4,13	0	0	0
3.3. Elektroinstalacije				
3.3.1. Jaka struja	3,32	1,5	1	1,5
3.3.2. Slaba struja	2,28	1	0	1
	100	21,24	7,2	36,38

Nova vrijednost građevina na k.č.br. 2214, k.o. Novska:

građevina etalon (Kn)		izvedeno nova vrijednost/m2		površina vrijednost	
portirna	6.000,00	0,2124	1.274,40 kn	9,8	12.489,12 kn
vaga	6.000,00	0,072	432,00 kn	48	20.736,00 kn
anex	6.000,00	0,3638	2.182,80 kn	28	61.118,40 kn
ukupno:					94.343,52 kn

Umanjenje zbog starosti i faktor korištenja

građevina	A	B	C	FK odabr.	starost G	OVK	G/OVK %	OOVK
portirna	3	2	2	3	25	40	0,63	42,5
vaga	3	2	2	3	25	40	0,63	43
anex	3	2	2	3	35	70	0,50	44

Sadašnja vrijednost građevina:

građevina	etalon	izvedeno	nova vrijednost/m2	površina	vrijednost	OOVK	sadašnja vrijednost
portirna	6.000,00	0,2124	1.274,40 kn	9,8	12.489,12 kn	0,43	5.307,88 kn
vaga	6.000,00	0,072	432,00 kn	48	20.736,00 kn	0,43	8.916,48 kn
anex	6.000,00	0,3638	2.182,80 kn	28	61.118,40 kn	0,44	26.892,10 kn
ukupno:					94.343,52 kn		41.116,45 kn

Koeficijent prilagodbe tržištu za područje SMŽ – poslovni objekti iznosi: 0,87
(podatak dobiven analizom poznatih podataka iz prethodnih procjena u
arhivi vještaka)

Tržišna vrijednost građevina na k.č.br. 2214, k.o. Novska iznosi:

$$41.116,45 * 0,87 = 35.771,31 \text{ Kn.}$$

10.2.4. građevine i elementi vanjskog uređenja na k.č.br. 2214

10.2.4.1. prometne površine 1304 m2

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- iskop, nasip i nabijanje 312.960,00
- asfaltiranje 156.480,00

Ukupno cijena građenja: 469.440,00 Kn

Sadašnja vrijednost: $469.440,00 \times 0,4 = 187.776,00 \text{ Kn}$

10.2.4.2. ograda 12 m1

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- temelji 3.200,00
- čelični profili 4.600,00

Ukupno cijena građenja: 7.800,00 Kn

Sadašnja vrijednost: $7.800,00 \times 0,4 = 3.120,00 \text{ Kn}$

Vanjsko uređenje ukupno sadašnja vrijednost: 190.896,00 Kn

Koeficijent prilagodbe tržištu (isti kao za građevine): 0,87

Vanjsko uređenje tržišna vrijednost: 166.079,52 Kn

St. 10.2. UKUPNO – građevine i vanjsko uređenje na zk.č.br. 1096/1 (k.č.br. 2214), k.o. Novska:

201.850,83 Kn

Udio 1/2:

100.925,42 Kn

10.3. građevine na zk.č.br. 1095/2 (k.č.br. 2216), k.o. Novska
 – vlasnik DBN ŠPORT d.o.o. – dijelovi u skladu sa uknjiženim stanjem: zk.ul.br. 4529, zk. tijelo I, III i IV, k.o. Novska

- 10.3.1. poslovna zgrada uredske namjene – dio od 263,26 m²**
 Bruto površina dijela zgrade – zk. tijelo III i IV: 335 m², neto površina predmetnog dijela zgrade: 263,26 m²
 Bruto volumen predmetnog dijela zgrade: 1005 m³
- 10.3.2. zgrada pakirnice i skladišta tlocrtne površine 408 m²**
 Bruto površina: 816 m², neto površina: 653 m²
 Bruto volumen zgrade: 6120 m³
- 10.3.3. skladište montažne konstrukcije tlocrtne površine 393 m²**
 Bruto površina zgrade: 393 m², neto površina zgrade: 196,5 m²
 Bruto volumen zgrade: 393 m³
- 10.3.4. skladište zidane konstrukcije tlocrtne površine 600 m²**
 Bruto površina zgrade: 600 m², neto površina zgrade: 510 m²
 Bruto volumen zgrade: 3120 m³
- 10.3.5. stari mlin i mješaona stočne hrane tlocrtne površine 984 m²**
 Bruto površina zgrade: 1968 m², neto površina zgrade: 1575 m²
 Bruto volumen zgrade: 8132 m³
- 10.3.6. upravna zgrada kbr. 72 tlocrtne površine 442 m²**
 Bruto površina zgrade: 884 m², neto površina zgrade: 708 m²
 Bruto volumen zgrade: 6188 m³

Etalonska cijena građenja 6.000,00 Kn (uključen PDV)

Uključeno:

- cijena građenja etalonske građevine
- građevna dozvola, geodetski elaborat, projektiranje, geomehanika, nadzor, osiguranje gradilišta
- vodni doprinos.

Usporedba sa etalom izводи se za svaku grupu radova.
Komunalni doprinos na predmetnoj lokaciji:

- temeljem čl. 10 Odluke o komunalnom doprinosu (SV grada Novska br. 3/2013) za proizvodne i poslovne djelatnosti (osim trgovačke) ne plaća se komunalni doprinos.

Usporedba s etalom

USPOREDBA S ETALONOM	%	uredski pr.	pakirn. I skl	mont. skl.	zidano skl.	mlin i mješ.	upravna zg.
1. Konstrukcija							
1.1. Temelji i podrum							
1.1.1. Zemljani radovi	2,49	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	2,00
1.1.2. Temelji i zidovi	5,18	2	2,5	1	1,5	2,5	2
1.1.3. Hidroizolacija	1,21	0	0	0	0	0	0
1.1.4. Termoizolacija	0,12	0	0	0	0	0	0
1.2. Zidovi							
1.2.1. Zidanje	1,36	1,36	1	0	0,6	1	1,36
1.2.2. Betoniranje	6,71	6	4	1	3	4	6
1.2.3. Hidroizolacija	1,21	1,21	1,21	0	1,21	1,21	1,21
1.2.4. Termoizolacija	0,09	0	0	0	0	0	0
1.2.5. Skela	0,46	0,46	0,46	0	0,3	0,46	0,46
1.3. Stropovi i balkoni							
1.3.1. Betoniranje	10,51	8	7	0	3	6,8	8
1.3.2. Balkonska ograda	0,66	0	0	0	0	0	0
1.4. Krovšte							
1.4.1. Konstrukcija	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34	1,34
1.4.2. Zaštita i premazi	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0	0,16
1.5. Stepenište							
1.5.1. Betoniranje	0,91	0,91	0,91	0	0	0,91	0,91
1.5.2. Obloge	0,46	0,46	0,46	0	0	0,46	0,46
1.5.3. Ograda	0,55	0,55	0,55	0	0	0,55	0,55
2. Završni radovi							
2.1. Krov							
2.1.1. Pokrov	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
2.1.2. Izolacija	0,59	0,59	0	0	0	0	0,59
2.1.3. Limarija	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2.2. Fasada							
2.2.1. Fasada	2,73	2	2	1	0	2	2
2.2.2. Skela	0,94	0,94	0,94	0	0	0,94	0,94
2.3. Stolarija							
2.3.1. Prozori i rolete	4,15	4	2	0	1	2	4
2.3.2. Vrata	4,23	3,5	2	0	1	2	3,5
2.3.3. Ostakljenje	5,7	3	3	0	2	2	3
2.4. Pregrade							
2.4.1. Zidanje	1,33	1,33	0,5	0	0,5	0,5	1,33
2.5. Podovi							
2.5.1. Estrih	2,55	2,55	2,55	0	2,55	2,55	2,55

2.5.2. Obloge	5,81	3,2	1,5	0	0	1,3	3,2
2.5.3. TI	1,54	1	0	0	0	0	1
2.5.4. HI	0,51	0,25	0	0	0	0	0,25
2.6. Obrade zid, strop							
2.6.1. Žbukanje	3,11	3	1,8	0	1,1	3	3
2.6.2. Obloge	2,03	1,5	0	0	0	1,5	1,5
2.6.3. Ličenje	1,74	1,5	1,5	0	0	1,5	1,5
2.6.4. Spušteni strop	0,72	0	0	0	0	0	0
2.7. Završni radovi razni							
2.7.1. Čišćenje	0,26	0	0	0	0	0	0
2.7.2. Oprema	0,36	0,15	0,2	0	0	0,1	0,15
2.7.3. Nepredviđeni	4,01	3	3	0	0	3	3
3. Instalacije							
3.1. Vodovod i kanalizacija							
3.1.1. Razvod	2,52	2	1,5	0	1	1,5	2
3.1.2. Sanitarije	4,95	2,5	1	0	0	1	2,5
3.2. Grijanje i ventilacija							
3.2.1. Dimnjaci i peći	5,73	3	3	0	2	3	3
3.2.2. Centralno grijanje	4,13	3	0	0	0	0	3
3.3. Elektroinstalacije							
3.3.1. Jaka struja	3,32	2	2	1,5	1,5	2	2
3.3.2. Slaba struja	2,28	2	1	0	0	2	2
	100	71,8	52,42	8,34	27,1	54,46	71,8

Nova vrijednost građevina na k.č.br. 2216, k.o. Novska:

građevina	etalon (Kn)	izvedeno	nova vrijednost/m2	površina	vrijednost
uredski pr	6.000,00	0,718	4.308,00 kn	263,26	1.134.124,08 kn
pakir. i skl	6.000,00	0,5242	3.145,20 kn	653	2.053.815,60 kn
mont. skl	6.000,00	0,0834	500,40 kn	196,5	98.328,60 kn
zidano skl	6.000,00	0,271	1.626,00 kn	510	829.260,00 kn
mlin i mješ	6.000,00	0,5446	3.267,60 kn	1575	5.146.470,00 kn
upravna zg	6.000,00	0,718	4.308,00 kn	708	3.050.064,00 kn
ukupno:					12.312.062,28 kn

Umanjenje zbog starosti i faktor korištenja

građevina	A	B	C	FK odabr.	starost G	OVK	G/OVK %	OOVK
uredski pr	3	2	3	3	45	70	0,642857	42
pakir. i skl	3	4	4	4	60	70	0,857143	30
mont. skl	3	2	2	3	20	30	0,666667	42
zidano skl	3	2	3	3	45	60	0,75	41
mlin i mješ	3	4	4	4	60	70	0,857143	30
upravna zg	3	2	2	3	45	70	0,642857	42

Sadašnja vrijednost građevina:

građevina	etalon	izvedeno	nova vrijednost/m2	površina	vrijednost	OOVK	sadašnja vrijednost
uredski pr	6.000,00	0,718	4.308,00 kn	263,26	1.134.124,08 kn	0,42	476.332,11 kn
pakir i skl	6.000,00	0,5242	3.145,20 kn	653	2.053.815,60 kn	0,30	616.144,68 kn
mont skl	6.000,00	0,0834	500,40 kn	196,5	98.328,60 kn	0,42	41.298,01 kn
zidano skl	6.000,00	0,271	1.626,00 kn	510	829.260,00 kn	0,41	339.996,60 kn
mlin i mješ	6.000,00	0,5446	3.267,60 kn	1575	5.146.470,00 kn	0,30	1.543.941,00 kn
upravna zg	6.000,00	0,718	4.308,00 kn	708	3.050.064,00 kn	0,42	1.281.026,88 kn
ukupno:					12.312.062,28 kn		4.298.739,29 kn

Koeficijent prilagodbe tržištu za područje SMŽ – poslovni objekti iznosi: 0,87
(podatak dobiven analizom poznatih podataka iz prethodnih procjena u
arhivi vještaka)

Tržišna vrijednost građevina na k.č.br. 2216, k.o. Novska iznosi:

$$4.298.739,29 * 0,87 = 3.739.903,18 \text{ Kn.}$$

10.3.7. građevine i elementi vanjskog uređenja na k.č.br. 2216

10.3.7.1. prometne površine 1230 m2

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- Iskop, nasip i nabijanje 295.200,00
- asfaltiranje 147.600,00

Ukupno cijena građenja: 442.800,00 Kn

Sadašnja vrijednost: 442.800,00 x 0,4 = 177.120,00 Kn

10.3.7.2. ograda 233 m1

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- temelji i stupovi 10.800,00
- žičana ispuna 7.600,00

Ukupno cijena građenja: 18.400,00 Kn

Sadašnja vrijednost: 18.400,00 x 0,4 = 7.360,00 Kn

Vanjsko uređenje ukupno sadašnja vrijednost: 184.480,00 Kn

Koeficijent prilagodbe tržištu (isti kao za građevine): 0,87

Vanjsko uređenje tržišna vrijednost: 160.497,60 Kn

St. 10.3. UKUPNO – građevine i vanjsko uređenje na zk.č.br. 1095/2 (k.č.br. 2216), k.o. Novska:

3.900.400,78 Kn

10.4. građevine na zk.č.br. 1097 (k.č.br. 2211), k.o. Novska – vlasnik MIDEX d.o.o.

- 10.4.1. poslovna hala – pekara**
Bruto površina: 864 m², neto površina: 734,40 m²
Bruto volumen: 5184 m³
- 10.4.2. poslovna hala – oblatne**
Bruto površina: 755 m², neto površina: 680 m²
Bruto volumen: 4530 m³
- 10.4.3. dvije nadstrešnice montažne konstrukcije tlocrtne površine 335 m² + 476 m²** = 811 m²
- 10.4.4. poslovna hala – novi pogon**
Bruto površina: 566 m², neto površina: 510 m²
Bruto volumen: 1698 m³

10.4.1. poslovna hala pekara

Etalonska cijena građenja 2.500,00 Kn (uključen PDV)
(podatak o etalonskoj cijeni građenja čelične hale sa zidanom ispunom, montažna izvedba krova, oprema instalacijama uključena)

Uključeno:

- cijena građenja etalonske građevine
- građevna dozvola, geodetski elaborat, projektiranje, geomehanika, nadzor, osiguranje gradilišta
- vodni doprinos.

Komunalni doprinos na predmetnoj lokaciji:

- temeljem čl. 10 Odluke o komunalnom doprinosu (SV grada Novska br. 3/2013) za proizvodne i poslovne djelatnosti (osim trgovačke) ne plaća se komunalni doprinos.

Nova vrijednost građevine:

$$2.500,00 * 734,40 = 1.836.000,00 \text{ Kn/m}^2$$

Umanjenje zbog starosti i faktor korištenja

Starost građevine: G= 34 godina

Održivi vijek korištenja: OVK= 60 godina

Faktor korištenja: FK= 4

A=4

B=3

C=3

G/OVK=0,57

OOVK= 31,5 %

Sadašnja vrijednost pekara:

$$1.836.000,00 * 0,315 = 578.340,00 \text{ Kn}$$

Tržišna vrijednost pekara:

$$578.340,00 * 0,87 = 503.155,80 \text{ Kn}$$

10.4.2. poslovna hala - oblatne

Etalonska cijena građenja 2.000,00 Kn (uključen PDV)

(podatak o etalonskoj cijeni građenja montažne metalne hale sa oblogom od lima, oprema instalacijama uključena)

Uključeno:

- cijena građenja etalonske građevine
- građevna dozvola, geodetski elaborat, projektiranje, geomehanika, nadzor, osiguranje gradilišta
- vodni doprinos.

Komunalni doprinos na predmetnoj lokaciji:

- temeljem čl. 10 Odluke o komunalnom doprinosu (SV grada Novska br. 3/2013) za proizvodne i poslovne djelatnosti (osim trgovačke) ne plaća se komunalni doprinos.

Nova vrijednost građevine:

$$2.000,00 * 680 = 1.360.000,00 \text{ Kn/m}^2$$

Umanjenje zbog starosti i faktor korištenja

Starost građevine: G= 18 godina

Održivi vijek korištenja: OVK= 40 godina

Faktor korištenja: FK= 4

A=4

B=3
C=2
G/OVK=0,45
OOVK= 33 %

Sadašnja vrijednost:

$$1. 360.000,00 * 0,33 = 448.800,00 \text{ Kn}$$

Tržišna vrijednost :

$$448.800,00 * 0,87 = 390.456,00 \text{ Kn}$$

10.4.3. Nadstrešnice – otvorene hale

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- temelji, iskop i betoniranje	129.760,00
- čelična konstrukcija i montaža	283.850,00
- pokrov i obloga limom	72.990,00

Ukupno cijena građenja: 486.600,00 Kn

Vodni doprinos: $811 * 0,98 =$ 794,78 Kn

Ukupno nova vrijednost: 487.394,78 Kn

Tlocrtna površina: 811,00 m²

Umanjenje zbog starosti i faktor korištenja

Starost građevine: G= 18 godina

Održivi vijek korištenja: OVK= 30 godina

Faktor korištenja: FK= 5

A=4

B=3

C=3

G/OVK=0,6

OOVK= 31 %

Sadašnja vrijednost nadstrešnice:

$$487.394,78 * 0,31 = 151.092,38 \text{ Kn}$$

Tržišna vrijednost nadstrešnice:

$$151.092,38 * 0,87 = 131.450,37 \text{ Kn}$$

10.4.4. poslovna hala – novi pogon

Etalonska cijena građenja 2.000,00 Kn (uključen PDV)
(podatak o etalonskoj cijeni građenja montažne metalne hale sa oblogom od lima, oprema instalacijama uključena)

Uključeno:

- cijena građenja etalonske građevine
- građevna dozvola, geodetski elaborat, projektiranje, geomehanika, nadzor, osiguranje gradilišta
- vodni doprinos.

Komunalni doprinos na predmetnoj lokaciji:

- temeljem čl. 10 Odluke o komunalnom doprinosu (SV grada Novska br. 3/2013) za proizvodne i poslovne djelatnosti (osim trgovačke) ne plaća se komunalni doprinos.

Nova vrijednost građevine:

$$2.000,00 * 510 = 1.020.000,00 \text{ Kn/m}^2$$

Umanjenje zbog starosti i faktor korištenja

Starost građevine: $G = 12$ godina

Održivi vijek korištenja: $OVK = 40$ godina

Faktor korištenja: $FK = 4$

$A = 4$

$B = 2$

$C = 2$

$G/OVK = 0,30$

$OOVK = 35 \%$

Sadašnja vrijednost novi pogon:

$$1.020.000,00 * 0,35 = 357.000,00 \text{ Kn}$$

Tržišna vrijednost novi pogon:

$$357.000,00 * 0,87 = 310.590,00 \text{ Kn}$$

10.4.5. Građevine i elementi vanjskog uređenja

10.4.5.1. prometne površine 1970 m²

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza
(detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- Iskop, nasip i nabijanje 472.800,00

- asfaltiranje	236.400,00
Ukupno cijena građenja:	709.200,00 Kn
Sadašnja vrijednost:	$709.200,00 \times 0,4 = 283.680,00$ Kn

10.4.5.2. ograda 233 m1

Cijena građenja prema troškovniku izrađenom za potrebe ovog nalaza (detaljniji podaci u arhivi vještaka):

- temelji stupovi	11.800,00
- žičana ispuna	4.300,00
- čelični profili	12.100,00

Ukupno cijena građenja:	28.200,00 Kn
Sadašnja vrijednost:	$28.200,00 \times 0,4 = 11.280,00$ Kn

Vanjsko uređenje ukupno sadašnja vrijednost: 294.960,00 Kn

Koeficijent prilagodbe tržištu (isti kao za građevine): 0,87

Vanjsko uređenje tržišna vrijednost: 256.615,20 Kn

St. 10.4. UKUPNO – građevine i vanjsko uređenje na zk.č.br. 1097 (k.č.br. 2211), k.o. Novska:

1.592.267,37 Kn

10.5. Priključci, stvarni troškovi

Priključci na komunalnu infrastrukturu (za cijeli kompleks)

- struja	$400 \text{ kW} \times 1450,00 = 580.000,00 + \text{pdv} =$	725.000,00 Kn
- vodovod priključak + monterski radovi		9.400,00 Kn
- kanalizacija priključak + monterski radovi		11.500,00 Kn

ukupno:	745.900,00 Kn
---------	---------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:

1. zemljište	576.381,38 Kn
2. priključci	745.900,00 Kn
3. komunalni doprinos	-
4. građevine	6.230.550,05 Kn

ukupno: 7.552.831,43 Kn

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA PREMA VLASNIČKIM ODNOSIMA:**1. nekretnine upisane u zk.ul. 377, k.o. Novska – UTILITAS d.o.o.:**

- zk.č.br. 1095/1	99.126,36
- zk.č.br. 1098	778.688,87
- zk.č.br. 1336/3	2.124,72
- zk.č.br. 1337/2	64.803,96

ukupno: 944.743,91 Kn

2. nekretnine upisane u zk.ul. 670, k.o. Novska – MIDEX d.o.o.:

- zk.č.br. 1097	1.976.584,97
-----------------	--------------

ukupno: 1.976.584,97 Kn

3. nekretnine upisane u zk.ul. 1086, k.o. Novska X 1/2 – DBN ŠPORT d.o.o.:

- zk.č.br. 1096/1	130.199,71
-------------------	------------

ukupno: 130.199,71 Kn

4. nekretnine upisane u zk.ul. 4529, k.o. Novska – DBN ŠPORT d.o.o.:

- zk.č.br. 1095/2	4.501.302,85
-------------------	--------------

ukupno: 4.501.302,85 Kn

11. ZAKLJUČAK I OVJERA VJEŠTAKA

Kao rezultat troškovne metode iskazujem konačnu procijenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine koja u naravi predstavlja poslovne zgrade i ekonomsko dvorište, te ostalo zemljište – dio bivšeg poslovnog kompleksa «Kombinata Braća Rađenović» Novska, na adresi: Osječka ulica br. 70 i 72 odnosno nekretnine prema zemljišno knjižnoj evidenciji:

- zk.ul.br. 377, k.o. Novska i to:
 - k.č.br. 1095/1 ekonomsko dvorište 4852 m²
 - k.č.br. 1098 meh.radiona, agregat, garaže, ekon.dvorište 3205 m²
 - k.č.br. 1336/3 dvorište podkućnica u selu 104 m²
 - k.č.br. 1337/2 oranica u mjestu 3172 m²vlasništvo UTILITAS d.o.o. u stečaju u cijelosti
- zk.ul.br. 670, k.o. Novska i to:
 - k.č.br. 1097 pekara, oblatnjara, ekon.dvor., sklad. i plin. spremnici 9481 m²vlasništvo MIDEX d.o.o. u stečaju u cijelosti
- zk.ul.br. 1086, k.o. Novska i to:
 - k.č.br. 1096/1 kolna vaga i ekon. dvorište 1683 m²vlasništvo DBN ŠPORT d.o.o. u stečaju u ½ dijela
- zk.ul.br. 4529, k.o. Novska više zk tijela:
 - k.č.br. 1095/2 mlin, portirnica i dvorište sa prostorom pod posl. zgradama skladište, silos i ekonomsko dvorište 6557 m² – zk tijelo I
 - dio poslovne zgrade sagrađen na k.č.br. 1095/2 prizemni dio višekatnog objekta, predprostor 20,70 m², WC i hodnik 20,15 m², blagovaonica 132,53 m², kuhinja 25,21 m², skladište 14,81 m², ulaz i stepenice za kat 26,60 m², ukupne površine 240 m² – zk tijelo III
 - dio poslovne zgrade sagrađen na k.č.br. 1095/2 prvi kat višekatnog objekta, telefonksa centrala 23,26 m², - zk tijelo IVvlasništvo DBN ŠPORT d.o.o. u stečaju u cijelosti,

na

7.552.831,43 Kn

odnosno:

7.552.831,43 Kn → 7.550.000 Kn (zaokruživanje sukladno čl.68 Pravilnika).

Procjenjena vrijednost je utvrđena pod pretpostavkom legaliteta građevina.

Iskazana tržišna vrijednost obuhvaća PDV.

Iskazana tržišna vrijednost nije umanjena za uknjižene i neuknjižene terete.

Procjenom su obuhvaćene građevine koje stvarno postoje na predmetnim parcelama, neovisno o katastarskoj i zemljišno-knjižnoj evidenciji.

Katastarska evidencija nije usklađena sa stvarnim stanjem. Katastarska i zemljišno-knjižna evidencija nisu usklađene međusobno, i obje odstupaju od stvarnog stanja.

Nisu poznati stvarni odnosi u smislu prava služnosti, te procjenom nije obuhvaćeno umanjenje vrijednosti zbog istih. Prava služnosti osim provoza, prohoda i prolaza, obuhvaćaju i korištenje zajedničke komunalne infrastrukture.

Iako su pozvani na očitovanje o legalnosti građevina i stvarnim pravima na pojedinim nekretninama, predstavnici ovršenika se nisu očitovali.

U Sisku, 01.03.2017.

Milena Polimac Rođak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke
i za procjenu nekretnina



