

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, godina gradnje) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbačene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 15.2., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina  $\pm 30\%$  (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine namjene vanjsko parkirno mjesto)
4. Godina gradnje (zbog malog broja poredbenih nekretnina ovaj kriterij se neće primjenjivati, jer nema starijih poredbenih nekretnina)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 7, 8, 10 i 11 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od  $\pm 30\%$  od prosjeka svih poredbenih nekretnina.

Daljnji proračun se nastavlja sa 7 poredbenih nekretnina.


### 15.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže indeksnim nizovima za poslovne prostore, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću vrlo općenitog Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „ICN“). U metodološkom smislu ICN se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države. Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa cijena zakupa na području Grada Zagreba. Primjena ICN-a je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, <http://www.dzs.hr/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]
	K.O.	K.Č.						
1	164/6	TRNJE	31.03.2023.	5,73	193,34	204,40	1,0572	6,06
2	796	TRNJE	28.03.2023.	5,21	193,34	204,40	1,0572	5,51
3	69/11	TRNJE	21.01.2022.	4,17	168,63	204,40	1,2121	5,05
4	69/11	TRNJE	23.08.2021.	4,17	154,60	204,40	1,3221	5,51
5	69/11	TRNJE	23.06.2021.	4,17	152,55	204,40	1,3399	5,58
6	164/6	TRNJE	29.03.2021.	4,17	145,43	204,40	1,4055	5,86
9	6783	CENTAR	15.03.2023.	4,17	193,34	204,40	1,0572	4,41

#### 15.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] X <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub>	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V <sub>i</sub> <sup>2</sup>	
1	164/6	TRNJE	6,06	0,63	11,67%	0,40	
2	796	TRNJE	5,51	0,08	1,52%	0,01	
3	69/11	TRNJE	5,05	-0,37	-6,88%	0,14	
4	69/11	TRNJE	5,51	0,09	1,57%	0,01	
5	69/11	TRNJE	5,58	0,16	2,93%	0,03	
6	164/6	TRNJE	5,86	0,43	7,97%	0,19	
9	6783	CENTAR	4,41	-1,02	-18,78%	1,04	
<b>ARITMETIČKA SREDINA <math>\bar{X}</math></b>			<b>5,42</b>			<b><math>\sum V_i^2</math></b>	<b>1,80</b>

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od  $\pm 30\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Komisija je zbog velikog odstupanja u cijenama poredbenih nekretnina te veće točnosti izračuna, a dovoljnog broja poredbenih nekretnina postrojila kriterij te izbacila sve poredbene nekretnine koje odstupaju za više od  $\pm 15\%$  od prosječne vrijednosti svih poredbenih nekretnina.

Poredbena nekretnina pod rednim brojem 9 odstupaju za više od  $\pm 15\%$  od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuju se iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ] $X_i$	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLOTNO] $V_i$	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLOTNO] $V_i^2$	
1	164/6	TRNJE	6,06	0,46	8,28%	0,21	
2	796	TRNJE	5,51	-0,09	-1,56%	0,01	
3	69/11	TRNJE	5,05	-0,54	-9,71%	0,29	
4	69/11	TRNJE	5,51	-0,08	-1,52%	0,01	
5	69/11	TRNJE	5,58	-0,01	-0,19%	0,00	
6	164/6	TRNJE	5,86	0,26	4,69%	0,07	
<b>ARITMETIČKA SREDINA <math>\bar{X}</math></b>			<b>5,59</b>			<b><math>\sum V_i^2</math></b>	<b>0,59</b>

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 6 poredbenih nekretnina te prosječnom cijenom zakupa vanjskog parkirnog mjesta od 5,59 EUR/m<sup>2</sup>.

### 15.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima u dokumentu stručno-znanstvene literature „Eine Kosten-Nutzen-Analyse für den Parkplatz“ Ansätze und Methoden, Julian Ulrich, ETH Zurich iz 2017. godine održivi vijek korištenja vanjskih parkirnih mjesta je 20 godina. Za datum građenja uzeta je godina rekonstrukcije 2012. godina.

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Priloga 10. Pravilnika te on iznosi 11 godina.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA GRADNJE/ADAPTACIJE	2012
GODINA PROCJENE	2024
STAROST ZGRADE	12
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)	20
<b>FK MATRICA</b>	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
<b>FK ODABRANO</b>	<b>2,0</b>
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G / OVK)	60%
OOVK u % (OČITANO)	54%
<b>OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK (OOVK u % x OVK)</b>	<b>11</b>

## 15.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA VANJSKA PARKIRNA MJESTA

Kamatne stope na nekretnine su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na Nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika, sukladno članku 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa hotela na području Grada Zagreba. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za poslovne zgrade dana je u rasponu od 5,0 – 6,0%, dok je Komisija izabrala krajnju vrijednost od 6,0% kao baznu kamatnu stopu zbog činjenice da je globalno cijela građevina u potpuno derutnom i zapuštenom stanju.

Slijedom svega navedenog za potencijalnog kupca sve navedeno predstavlja svojevrsan rizik koji se reflektira kroz povećanu kamatnu stopu na nekretninu kako bi se financijski nadomjestili navedeni rizici.

Nadalje bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaju nekretnine, kvalitete građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

### **Prema položaju nekretnine**

Nekretnina se nalazi na križanju Savske ceste i Zagrebačke Avenije što ju svrstava u izvrstan položaj, budući da kod vanjskih parkirnih mjesta položaj ima presudnu važnost. Odabran je izvrstan položaj sa ograničenim rizicima te korekcijom kamatne stope od -1,00%.

### **Kvaliteta građevine**

Kvaliteta građevine je prosječna za ovakav tip građevine te je odabrana korekcija od 0,00%.

### **Gospodarska situacija**

Gospodarska situacija u Hrvatskom gospodarstvu te općenito svijetu je problematična zbog visoke stope inflacije, povećanih kamatnih stopa u bankama te rata u Ukrajini i Gazi, stoga je uzeta ocjena kao naročito loša i odabrana je korekcija od 1,00%.

### **Razvojni potencijal nekretnine**

Razvojni potencijal Nekretnine ne postoji, stoga je odabrana korekcija od 0,00 %.

Slijedom svega navedenoga bazna kamatna stopa od 6,00% je korekcijama za ovu Nekretninu korigirana na stopu od 6,00%.

<b>KAMATA NA NEKRETNINU</b>		
<b>NEKRETNINA</b>	<b>BAZNA KAMATA</b>	
Vjesnik – poslovna građevina	6,00%	
<b>PRILAGODAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA</b>		
<b>OPIS</b>	<b>KAMATA</b>	<b>ODABRANO</b>
<b>PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE</b>		
Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0.50% do -1.00%	-1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0.50% do +1.00%	
<b>KVALITETA GRAĐEVINE</b>		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	0,00%
Naročito loša	do +1.00%	
<b>GOSPODARSKA SITUACIJA</b>		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
<b>RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE</b>		
Ne postoji (dug period ishodovanja dozvola - baština)	0,00%	0,00%
Uočljiv	do -1.00%	
Visok	do -2.00%	
<b>UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE</b>		<b>6,00%</b>

**15.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA**

<b>IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA</b>			
<b>PRIHODI NEKRETNINE</b>			
<b>VRSTA PROSTORA</b>	<b>POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	<b>ZAKUPNINA [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>UKUPNO</b>
VPM	62,50	5,59 €	349,60 €
<b>Ukupni mjesečni prihod nekretnine</b>	<b>62,50</b>	<b>5,59 €</b>	<b>349,60 €</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD</b>			<b>4.195,20 €</b>
<b>TROŠKOVI GOSPODARENJA</b>			
<b>OPIS</b>	<b>POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	<b>TROŠAK</b>	<b>UKUPNO</b>
Troškovi upravljanja		2,00%	6,99 €
Troškovi održavanja		2,00%	6,99 €
Nepredviđeni troškovi		5,00%	17,48 €
<b>Ukupni mjesečni troškovi nekretnine</b>		<b>9,00%</b>	<b>31,46 €</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI</b>			<b>377,57 €</b>
<b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD</b>			<b>3.817,63 €</b>

**15.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA**

<b>OPĆA PRIHODOVNA METODA</b>	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	11
Stopa prinosa nekretnine	6,00%
Vrijednost zemljišta	19.075,74 €
Čisti godišnji prihod	3.817,63 €
Oportunitetni trošak zemljišta	1.144,54 €
Čisti prihod bez oportunitetnog troška zemljišta	2.673,09 €
M faktor	7,78396
Sadašnja vrijednost prihoda od zgrade	20.807,19 €
Vrijednost zemljišta	19.075,74 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>	<b>39.882,93 €</b>
<b>CIJENA po m<sup>2</sup></b>	<b>638,13 €</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO</b>	<b>39.900,00 €</b>


## 16. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE I OPREMANJA

Sukladno očevidu na terenu, uredski di i skladišni dio Nekretnine je derutan i mora se osuvremeniti, adaptirati te dovesti u operativno stanje, sukladno navedenom, Komisija je izračunala troškove koji su potrebni da se Nekretnina dovede u operativno stanje, odnosno kako bi mogla stvarati tržišne prihode.

Za potrebe izračuna troškova adaptacije i osuvremenjivanja dijela Nekretnine te izračuna udjela pojedinih vrsta radova i inženjerskih usluga korišteni su dokumenti „pokazatelji troškova građenja“ Hrvatske komore arhitekata iz 12/2022. godine te „jednostavnog cjenika usluga za arhitekate i investitore“ također Hrvatske komore Arhitekata čiji troškovi gradnje za poslovne zgrade srednjeg standarda iznose 1.499 EUR/m<sup>2</sup> te za skladišne građevine srednjeg standarda iznose 732,00 EUR/m<sup>2</sup> bruto površine.

Omjer preračunavanje bruto u neto za poslovne zgrade je uzet kao 1,20, dok je za skladišne građevine uzet kao 1,10.

Međuvremensko izjednačenje između troškova gradnje u jednom vremenskom periodu i usklađivanjem sa troškovima gradnje na dan vrednovanja kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina provest će se pomoću Harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „**HICP**“). U metodološkom smislu HICP se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS	XII. 2022.	I. 2023.	II. 2023.	III. 2023.	IV. 2023.	V. 2023.	VI. 2023.	VII. 2023.	VIII. 2023.	IX. 2023.	X. 2023.	XI. 2023.	XII. 2023.	I. 2024.
Indeksi (Ø 2015. = 100)														
<b>Harmonizirani indeks potrošačkih cijena – ukupno</b>	<b>122,03</b>	<b>122,34</b>	<b>122,68</b>	<b>123,73</b>	<b>125,16</b>	<b>125,88</b>	<b>127,91</b>	<b>129,36</b>	<b>130,00</b>	<b>129,15</b>	<b>129,52</b>	<b>128,95</b>	<b>128,56</b>	<b>128,19</b>

**16.1. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE POSLOVNOG DIJELA NEKRETNINE**

<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE TROŠKA GRAĐENJA</b>				
<b>OPIS</b>	<b>CIJENA 12/2022</b>	<b>INDEKS 12/2022</b>	<b>INDEKS 01/2024</b>	<b>CIJENA 01/2024</b>
Poslovne zgrade	1.499,00 €	122,0300	128,1900	1.574,67 €

<b>TROŠKOVI UREĐENJA I DOVOĐENJA U FUNKCIONALNO STANJE</b>				
<b>TROŠKOVI GRADNJE (TG)</b>				
<b>OPIS</b>	<b>BP [m<sup>2</sup>]</b>	<b>TG [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>%</b>	<b>UKUPNO</b>
Građevna jama		26,77 €	1,70%	0,00 €
Temeljenje		129,12 €	8,20%	0,00 €
Vanjski zidovi		396,82 €	25,20%	0,00 €
Unutarnji zidovi	113,88	214,15 €	13,60%	24.387,96 €
Stropovi	113,88	203,13 €	12,90%	23.132,70 €
Krovovi		143,29 €	9,10%	0,00 €
Građevinske ugradnje		15,75 €	1,00%	0,00 €
Ostale građevinske konstrukcije		59,84 €	3,80%	0,00 €
Odvodnja, vodovod, plin		50,39 €	3,20%	0,00 €
Grijanje	113,88	92,91 €	5,90%	10.580,07 €
Instalacije za obradu zraka	113,88	36,22 €	2,30%	4.124,43 €
Jaka struja		125,97 €	8,00%	0,00 €
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	113,88	48,81 €	3,10%	5.559,02 €
Transportni uređaji		11,02 €	0,70%	0,00 €
Posebna postrojenja za korištenje		6,30 €	0,40%	0,00 €
Automatika zgrade		14,17 €	0,90%	0,00 €
Ostale instalacije		0,00 €	0,00%	0,00 €
	<b>113,88</b>	<b>1.574,67 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>67.784,19 €</b>
<b>UZGREDNI TROŠKOVI (UT)</b>				
<b>OPIS</b>	<b>STUPANJ</b>	<b>IZNOS</b>	<b>%</b>	<b>UKUPNO</b>
Arhitektonski projekti	II	67.784,19 €	4,00%	2.711,37 €
Projekti vodovoda i kanalizacije	II	0,00 €	0,00%	0,00 €
Projekti strojarskih instalacija	III	14.704,51 €	16,00%	2.352,72 €
Projekti elektrotehničkih instalacija	III	5.559,02 €	20,00%	1.111,80 €
Stručni nadzor		67.784,19 €	2,50%	1.694,60 €
			<b>11,61%</b>	<b>7.870,50 €</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>113,88</b>	<b>664,34 €</b>		<b>75.654,69 €</b>
<b>PDV</b>			<b>25,00%</b>	<b>18.913,67 €</b>
<b>SVEUKUPNO</b>				<b>94.568,36 €</b>

**16.2. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE SKLADIŠNOG DIJELA NEKRETNINE**

<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE TROŠKA GRAĐENJA</b>				
<b>OPIS</b>	<b>CIJENA 12/2022</b>	<b>INDEKS 12/2022</b>	<b>INDEKS 01/2024</b>	<b>CIJENA 01/2024</b>
Skladišne zgrade	732,00 €	122,0300	128,1900	768,95 €

<b>TROŠKOVI UREĐENJA I DOVOĐENJA U FUNKCIONALNO STANJE</b>					
<b>TROŠKOVI GRADNJE (TG)</b>					
<b>OPIS</b>	<b>BP [m<sup>2</sup>]</b>	<b>TG [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>%</b>	<b>UKUPNO</b>	
Građevna jama		19,99 €	2,60%	0,00 €	
Temeljenje		146,10 €	19,00%	0,00 €	
Vanjski zidovi		211,46 €	27,50%	0,00 €	
Unutarnji zidovi	1.068,79	37,68 €	4,90%	40.270,62 €	
Stropovi		13,84 €	1,80%	0,00 €	
Krovovi		192,24 €	25,00%	0,00 €	
Građevinske ugradnje	1.068,79	10,77 €	1,40%	11.505,89 €	
Ostale građevinske konstrukcije		24,61 €	3,20%	0,00 €	
Odvodnja, vodovod, plin	1.068,79	24,61 €	3,20%	26.299,18 €	
Grijanje		19,99 €	2,60%	0,00 €	
Instalacije za obradu zraka		3,08 €	0,40%	0,00 €	
Jaka struja		55,36 €	7,20%	0,00 €	
Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,38 €	0,70%	0,00 €	
Transportni uređaji		0,00 €	0,00%	0,00 €	
Posebna postrojenja za korištenje		3,08 €	0,40%	0,00 €	
Automatika zgrade		0,77 €	0,10%	0,00 €	
Ostale instalacije		0,00 €	0,00%	0,00 €	
	<b>1.068,79</b>	<b>768,95 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>78.075,69 €</b>	
<b>UZGREDNI TROŠKOVI (UT)</b>					
<b>OPIS</b>	<b>STUPANJ</b>	<b>IZNOS</b>	<b>%</b>	<b>UKUPNO</b>	
Arhitektonski projekti	II	78.075,69 €	3,50%	2.732,65 €	
Projekti vodovoda i kanalizacije	II	26.299,18 €	6,50%	1.709,45 €	
Projekti strojarskih instalacija		0,00 €	16,00%	0,00 €	
Projekti elektrotehničkih instalacija		0,00 €	20,00%	0,00 €	
Stručni nadzor		78.075,69 €	2,60%	2.029,97 €	
			<b>8,29%</b>	<b>6.472,06 €</b>	
<b>UKUPNO</b>	<b>1.068,79</b>	<b>79,11 €</b>		<b>84.547,75 €</b>	
<b>PDV</b>			<b>25,00%</b>	<b>21.136,94 €</b>	
<b>SVEUKUPNO</b>				<b>105.684,69 €</b>	

## 17. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sukladno svemu navedenom u prethodnim poglavljima konačna tržišna vrijednost Nekretnine je tržišna vrijednost obnovljene i funkcionalne nekretnine umanjene za troškove adaptacije i dovođenja Nekretnine u operativno i funkcionalno stanje, kako bi bila u stanju generirati tržišne prihode na dan vrednovanja.

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Privremena tržišna vrijednost ureda	150.398,10 €
Troškovi uređenja ureda	-94.568,36 €
Privremena tržišna vrijednost skladišta	838.494,78 €
Troškovi uređenja skladišta	-105.684,69 €
Tržišna vrijednost VPM	39.882,93 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>	<b>828.522,75 €</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO</b>	<b>829.000,00 €</b>

Sukladno zadatku Naručitelja ukupna tržišna vrijednost Nekretnine na dan vrednovanja 27. ožujka 2024. godine, iznosi: **829.000,00 EUR**. Tržišna vrijednost uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV), ali ne uključuje porez na promet nekretnina (PPN).

Zbog pojašnjenja, ukupna tržišna vrijednost Nekretnine, iskazana bez PDV-a, na dan vrednovanja 27. ožujka 2024. godine iznosi 662.818,16 EUR, odnosno zaokruženo 663.000,00 EUR, također neto vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina (PPN).

Prilikom procjene vrijednosti Nekretnine uzeta su u obzir sva obilježja nekretnine koja utječu na njezinu vrijednost na dan kakvoće te svi parametri koji određuju njezinu tržišnu vrijednost na dan vrednovanja.

Procjenitelji:

Dino Brčić, dipl. ing. građ.



Zdravko Zorić, dipl. ing. građ.



doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.



## 18. PRILOZI

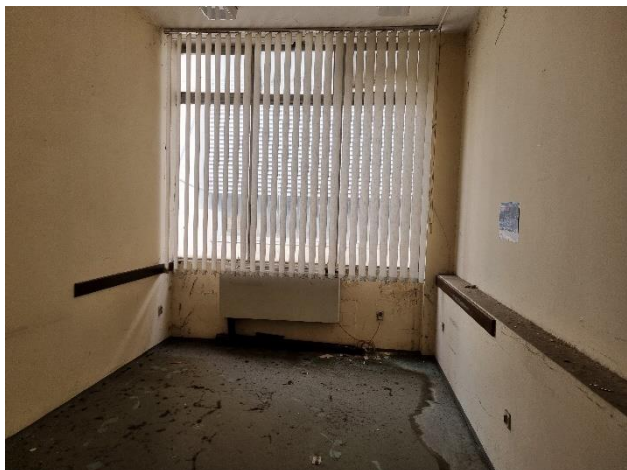
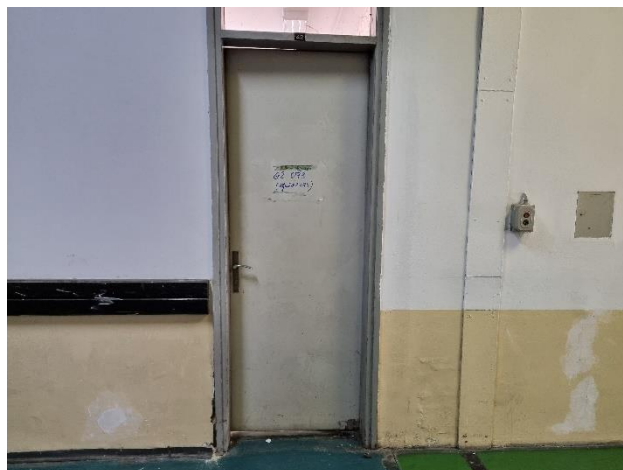
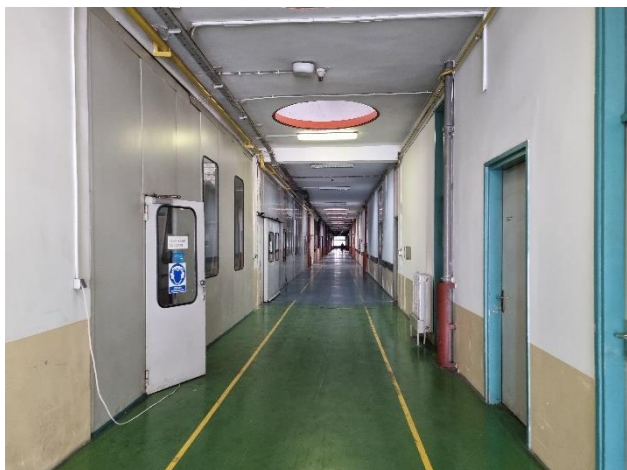
### 18.1. FOTOGRAFIJE

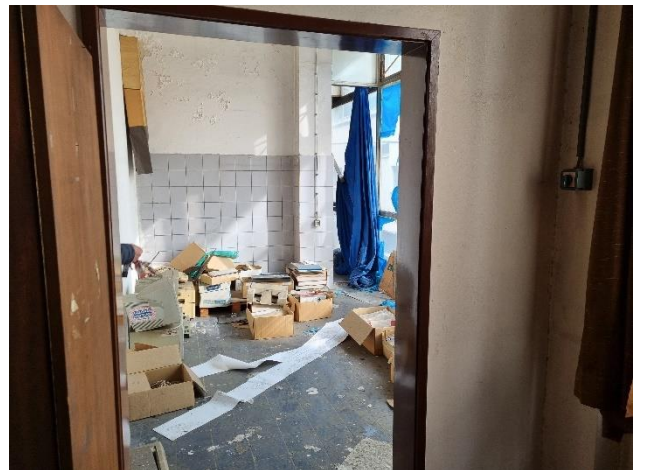
Okoliš

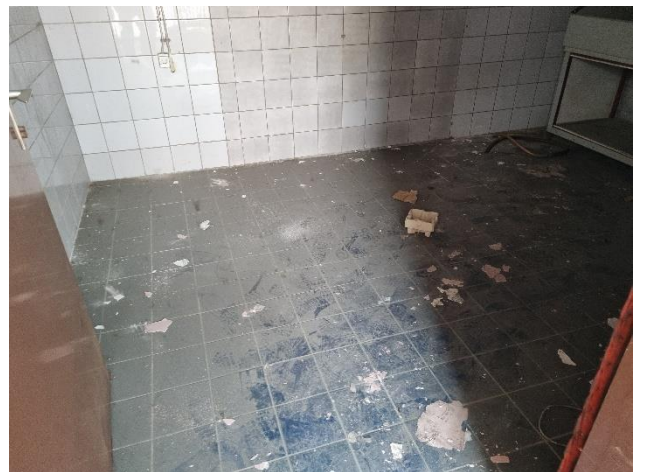




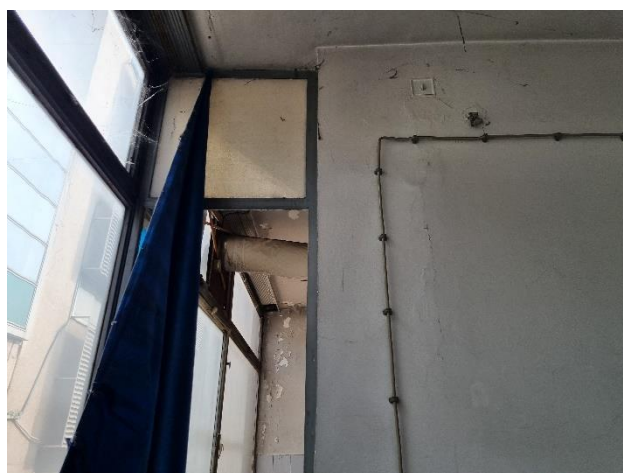
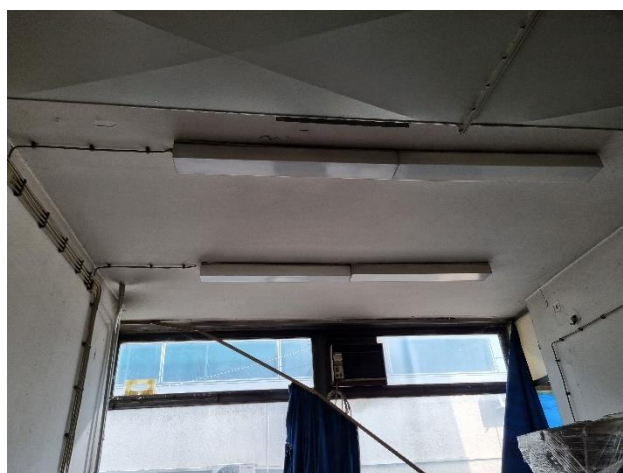
Uredi











Skladište



