



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

<b>ELABORAT</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
<b>INTERNA OZNAKA</b>	459/2022/AMB
<b>NEKRETNINE</b>	Zemljište zk.č.br. 7498/1 k.o. Grad Zagreb, upisano u zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb i zemljište zk.č.br. 7500/24 k.o. Grad Zagreb upisano u zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb koja odgovaraju k.č.br. 821 k.o. Žitnjak upisanoj u posjedovni list br. 2241, te zgrade izgrađene na njemu na adresi Radnička 204, Zagreb
<b>NARUČITELJ</b>	Hidroelektra niskogradnja d.d., Zeleni trg 6A, Zagreb
<b>DATUM</b>	

<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA</b>	54.357.646,00	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	54.360.000,00	kn
---	---------------	----	--------------------	---------------	----

## Sadržaj

1 Sažetak.....	4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 1Zemljišnoknjižno stanje.....	9
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	15
2.4 Uvjerenje o izgrađenosti prije 15. veljače 1968. god.....	17
2.5 Namjena zemljišta.....	22
2.6 Tehnički opis.....	23
2.7 Korisna površina.....	33
2.8 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 18. listopada 2022. god.....	36
2.9 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	45
2.9.1 Pravna i metodološka osnova.....	45
2.9.2 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	45
2.9.3 Indeksi nekretnina.....	46
2.10 Procjena vrijednosti nekretnine.....	47
2.10.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	49
2.10.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	49
2.10.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	51
2.10.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	52
2.10.1.4 Izjednačavanje po kategoriji zemljišta.....	53
2.10.1.1 Interkvalitativno izjednačenje.....	54
2.10.1.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	55
2.10.1.3 Statistička obrada i izračun.....	56
2.11 Procjena vrijednosti zgrada.....	58
2.11.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	58
2.11.1.1 Procjena troškova gradnje.....	58
2.11.2 2. Uprava.....	59
2.11.2.1 Uzgredni troškovi.....	61
2.11.2.2 Ukupna vrijednost.....	61
2.11.3 3 Restoran.....	62

2.11.3.1	Uzgredni troškovi.....	64
2.11.3.2	Ukupna vrijednost.....	64
2.11.4	7. Radionica za popravak malih vozila.....	65
2.11.4.1	Uzgredni troškovi.....	67
2.11.4.2	Ukupna vrijednost.....	67
2.11.5	8. Radionica tokarija.....	68
2.11.5.1	Uzgredni troškovi.....	70
2.11.5.2	Ukupna vrijednost.....	70
2.11.6	14. Radionica bravarija.....	71
2.11.6.1	Uzgredni troškovi.....	73
2.11.6.2	Ukupna vrijednost.....	73
2.11.7	15. Radionica remont strojeva.....	74
2.11.7.1	Uzgredni troškovi.....	76
2.11.7.2	Ukupna vrijednost.....	76
2.11.8	20. Uredski prostor.....	77
2.11.8.1	Uzgredni troškovi.....	79
2.11.8.2	Ukupna vrijednost.....	79
2.11.9	21. Skladište rezervnih dijelova.....	80
2.11.9.1	Uzgredni troškovi.....	82
2.11.9.2	Ukupna vrijednost.....	82
2.11.10	22. Skladište materijala i sitnih strojeva.....	83
2.11.10.1	Uzgredni troškovi.....	85
2.11.10.2	Ukupna vrijednost.....	85
2.11.11	Troškovi uklanjanja zgrada, odvoza i zbrinjavanja otpada nastalog uklanjanjem zgrada.....	86
3	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	87

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina : - zemljište zk.č.br. 7498/1 k.o. Grad Zagreb, upisano u zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb i zemljište zk.č.br. 7500/24 k.o. Grad Zagreb upisano u zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb koja odgovaraju k.č.br. 821 k.o. Žitnjak upisanoj u posjedovni list br. 2241, te zgrade izgrađee na njemu na adresi Radnička 204, Zagreb
<b>Naručitelj:</b>	Hydroelektra niskogradnja d.d., Zeleni trg 6A, Zagreb
<b>Nekretnine:</b>	Zemljište zk.č.br. 7498/1 k.o. Grad Zagreb, upisano u zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb i zemljište zk.č.br. 7500/24 k.o. Grad Zagreb upisano u zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb koja odgovaraju k.č.br. 821 k.o. Žitnjak upisanoj u posjedovni list br. 2241, te zgrade izgrađee na njemu na adresi Radnička 204, Zagreb
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	18.10.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	18.10.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	21.11.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:</b>	54.357.646,00 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	54.360.000,00 kn
---	------------------	--------------------	------------------

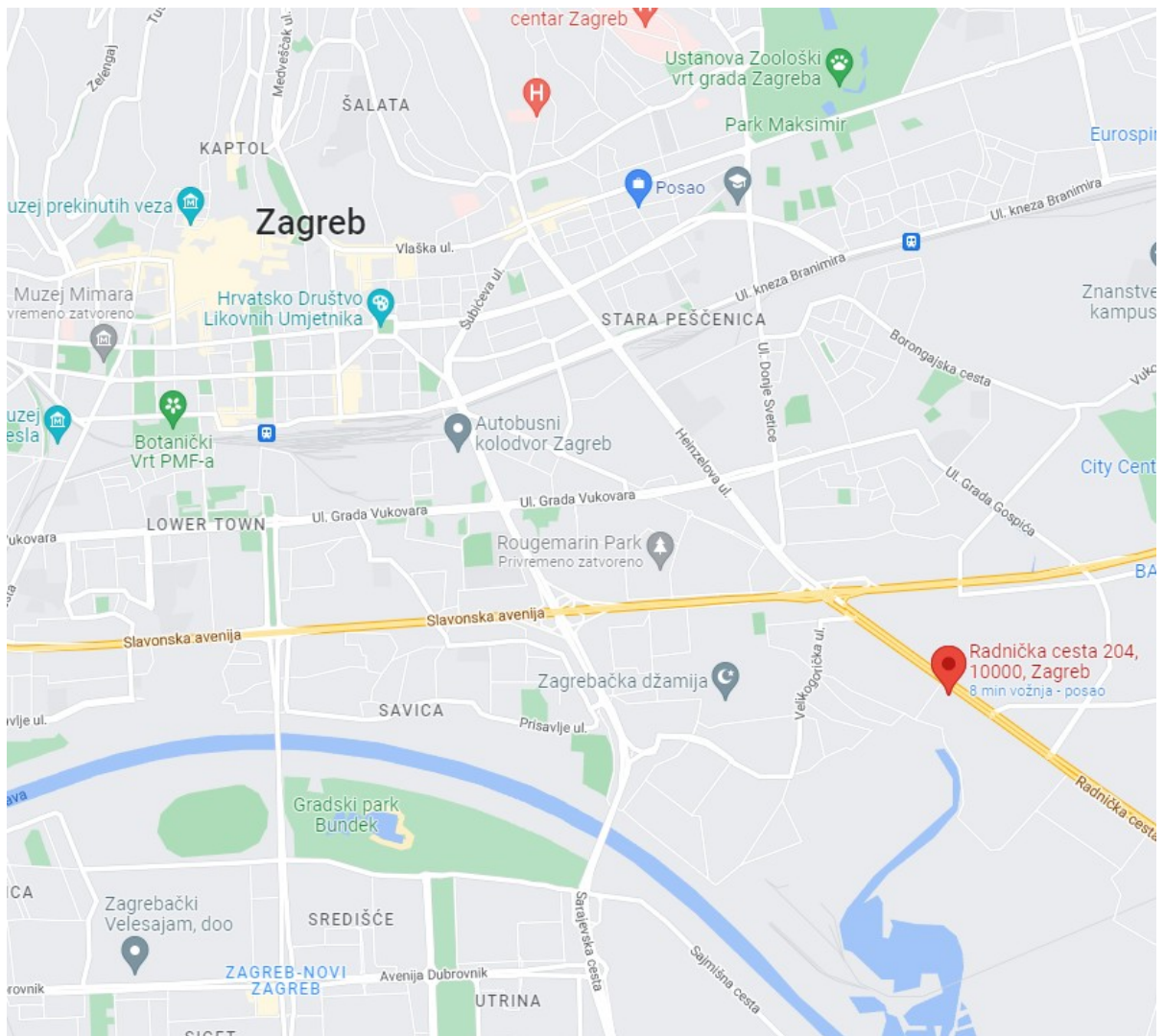
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 21. studenog 2022. godine

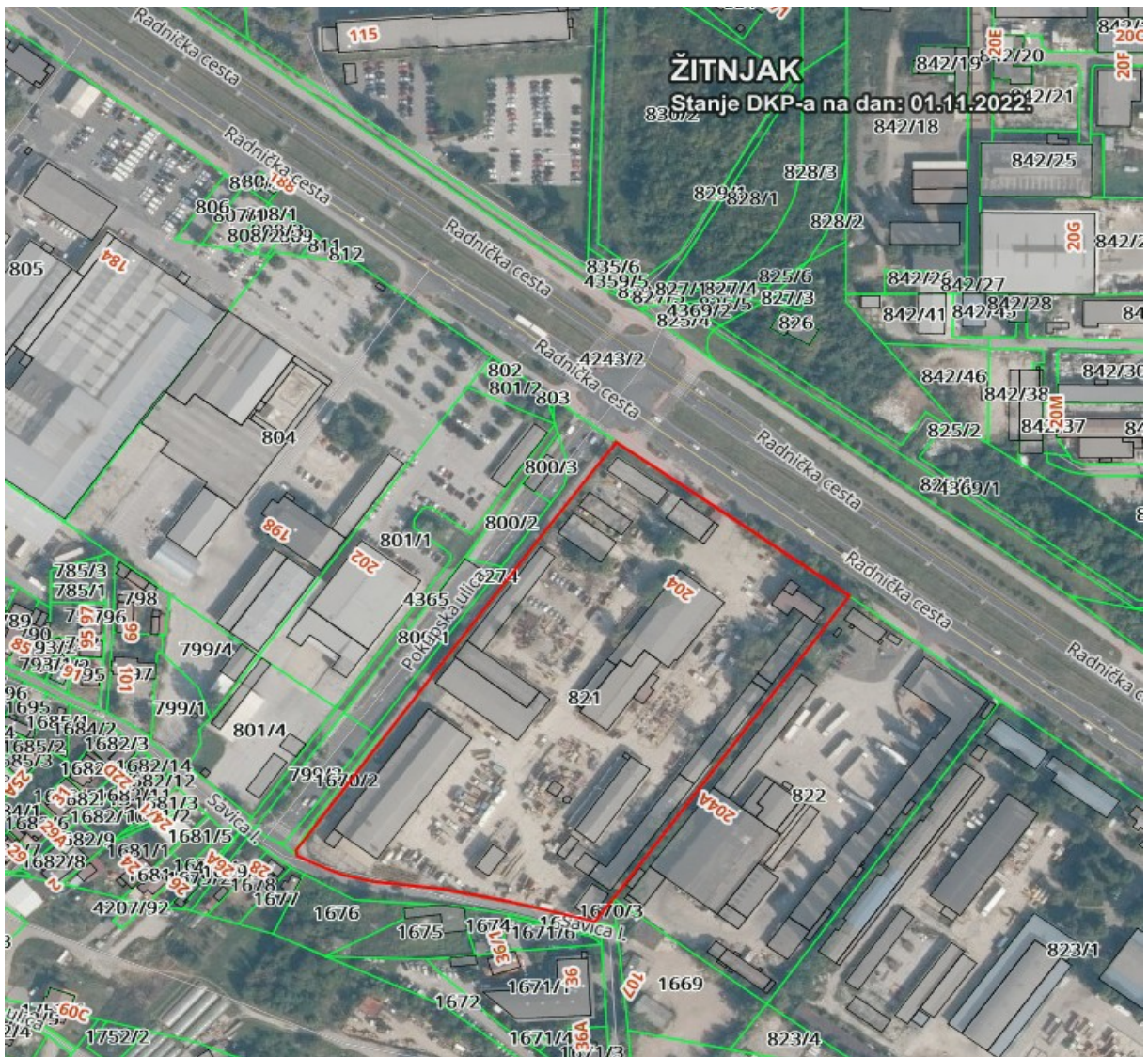
## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

<b>LOKACIJA</b>	Radnička cesta 204, Zagreb
-----------------	----------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Zagreb -



- mikrolokacija k.č.br. 821 k.o. Žitnjak -



- mikrolokacija vrednovanih zgrada-

U nastavku je prikazan popis zgrada koje su gore navedene pod brojevima od 1 do 25. U nastavku će biti naznačeno koje od tih zgrada su uklonjene, koje su izgrađene nakon 1968. godine te nisu ozakonjene i kao takve neće biti niti procijenjene, te one koje su predmet procjene jer su izgrađene prije 1968. godine i kao takve se smatraju ozakonjenima. Zgrade koje su u nastavku podebljane crnim su zgrade koje će biti vrednovane u ovoj procjeni.

1. Portirnica – uklonjena zgrada
- 2. Uprava – postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 3. Restoran – postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
4. Društveni standard – uklonjena zgrada
5. Uredski prostor – uklonjena zgrada
6. Arhiva – uklonjena zgrada

- 7. Radionica za popravak malih vozila - postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 8. Radionica tokarija - postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 9. Radionica remont strojeva - postojeća i izgrađena poslije 1968. godine, nije ozakonjena
- 10. Radionica remont vozila - postojeća i izgrađena poslije 1968. godine, nije ozakonjena
- 11. Skladište maziva - postojeća i izgrađena poslije 1968. godine, nije ozakonjena
- 12. Navozne rampe – uklonjena zgrada
- 13. Otvoreno skladište maziva – uklonjena zgrada
- 14. Radionica bravarija - postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 15. Radionica remont strojeva - postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 16. Garderoba, sanitarni čvorovi - postojeća i izgrađena poslije 1968. godine, nije ozakonjena
- 17. Trafostanica - postojeća i izgrađena poslije 1968. godine, nije ozakonjena
- 18. Toplinska podstanica - postojeća i izgrađena poslije 1968. godine, nije ozakonjena
- 19. Uredski prostor i školski centar (na mjestu zgrade izgrađene prije 1968. godine je započeta izgradnja nove zgrade, iz tog razloga se nekretnina neće vrednovati)
- 20. Uredski prostor - postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 21. Skladište rezervnih dijelova - postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 22. Skladište materijala i starih strojeva - postojeća i izgrađena prije 1968. godine**
- 23. Radionica za gumaru – uklonjena zgrada
- 24. Spremnik D2 – uklonjena zgrada
- 25. Spremnih ekstra lakog lož ulja - postojeća i izgrađena poslije 1968. godine, nije ozakonjena

## 2.2 IZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb je upisana zk.č.br. 7498/1 k.o. Grad Zagreb kao tri kuće b.b. i šest zgrada te tvorničko dvorište na Žitnjaku, površine 4 jutra i 112,4 čhv, odnosno 23.423 m<sup>2</sup>. Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 02.11.2022. 13:12

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16314/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15439

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7498/1	TRI KUĆE B.B. I ŠEST ZGRADA TE TVORNIČKO DVORIŠTE NA ŽITNJAKU	4	112,4	23423	
		UKUPNO:	4	112,4	23423	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14  Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP/I/110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-67016/2018  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., Zagreb, radnička cesta 204 radi uknjižbe prava vlasništva.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019  VIDI C-20.1.	
1.8	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-16314/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-26 17.09.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-47 09.12.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/19-392 17.02.2022	na 1 (1.7)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-44299/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi upisa zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., Zagreb, Radnička cesta 204.	ZABILJEŽBA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15439

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 10. listopada 2013.godine i ovjerenog prijepisa Punomoći broj: SPP-I-831/2013 od 10. lipnja 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbina Privredne banke Zagreb d.d. u iznosu od 25.000.000,00 kuna (slovima: dvadesetpetmilijuna kuna), s redovnom kamatom koja je promjenjiva i to u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske s rokom dospjeća 364 dan, uvećano za kamatnu maržu u visini od 3,5 postotnih poena, godišnje, s kamatom po dospjeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovog stavka ukoliko ista bude više od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i ovim Sporazumom, za korist:	25.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI TRAZBINA BR. 02-52/2021 OD 23.06.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAZBINA I OSTALIH SPOREDNIH PRAVA OD 23.06.2021, PUNOMOĆ 01.09.2020, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod brojem Z-45977/13 u iznosu od 25.000.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50 (OIB 02535697732), za korist: <b>RR CONCEPT D.O.O., OIB: 86304676738, INDUSTRIJSKA CESTA 12, 10314 KRIŽ</b>		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 10. listopada 2013.godine, ovjerenog prijepisa Punomoći od 20. svibnja 2013.godine i ovjerenog prijepisa Punomoći broj: SPP-I-1055/13 od 15. srpnja 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbina Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu od 25.000.000,00 kuna (slovima: dvadesetpetmilijuna kuna), s redovnom kamatom koja je promjenjiva u visini od 1,8% godišnje, s kamatom po dospjeću u visini 12% godišnje promjenjiva, sukladno Odluci o kamatnim stopama Vjerovnika, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i ovim Sporazumom, za korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	25.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
10.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 15439**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13  Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu posl.br. OV-6061/2013 od 31. listopada 2013. i punomoći br. SPP-I-831/2013 od 10. lipnja 2013., uknjižuje se založno pravo do ukupnog iznosa od 155.000.000,00 HRK (slovima: stopešestpetmilijuna kuna) plativo u kunama ili devizi odnosno u kunskoj protuvrijednosti ugovorene valute po tečaju Privredne banke Zagreb d.d. sukladno Ugovoru, što će biti utvrđeno svakim posebnim plasmanom ili eventualnim dodacima Ugovoru, s naknadom sukladno Ugovoru, sve naknade su promjenjive u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospelju u visini zakonske zatezne kamate, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (slovima: petnaest posto) godišnje, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o okvirnoj liniji, broj ugovora/partija: 9910039863 i njegovom I. (slovima: prvim) Dodatkom i ovim Sporazumom, za korist:	155.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
10.2	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13  Zabilježuje se da su sporedni uloži zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb i zk.ul.br. 109676 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
10.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINA BR. 02-52/2021 OD 23.06.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA I OSTALIH SPOREDNIH PRAVA OD 23.06.2021, PUNOMOĆ 01.09.2020, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod brojem Z-49378/13 u iznosu od 155.000.000,00 kn s dosadašnjeg vjerovnika Privredne banke Zagreb d.d., Zagreb, Radnička cesta 50 (OIB 02535697732), za korist:  <b>RR CONCEPT D.O.O., OIB: 86304676738, INDUSTRIJSKA CESTA 12, 10314 KRIŽ</b>		na 10.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.11.2022.

U zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb je upisana zk.č.br. 7500/24 k.o. Grad Zagreb kao livada, površine 1556,2 čhv, odnosno 5.597 m<sup>2</sup>. Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 02.11.2022. 13:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 23792

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16314/2022  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7500/24	LIVADA		1556,2	5597	
		UKUPNO:		1556,2	5597	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14  Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP//110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
1.7	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-16314/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-26 17.09.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-47 09.12.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/19-392 17.02.2022	na 1 (1.6)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-44299/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi upisa zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., Zagreb, Radnička cesta 204.	ZABILJEŽBA

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 23792

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 10. listopada 2013.godine i ovjerenog prijepisa Punomoći broj: SPP-I-831/2013 od 10. lipnja 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbina Privredne banke Zagreb d.d. u iznosu od 25.000.000,00 kuna (slovima: dvadesetpetmilijuna kuna), s redovnom kamatom koja je promjenjiva i to u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske s rokom dospjeća 364 dan, uvećano za kamatnu maržu u visini od 3,5 postotnih poena, godišnje, s kamatom po dospjeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz ovog stavka ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i ovim Sporazumom, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50</b>	25.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
11.2	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
11.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježuje se djelomično odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o., Križ, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava		na 11.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 10. listopada 2013.godine, ovjerenog prijepisa Punomoći od 20. svibnja 2013.godine i ovjerenog prijepisa Punomoći broj: SPP-I-1055/13 od 15. srpnja 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbina Hrvatske banke za obnovu i razvitak u iznosu od 25.000.000,00 kuna (slovima: dvadesetpetmilijuna kuna), s redovnom kamatom koja je promjenjiva u visini od 1,8% godišnje, s kamatom po dospjeću u visini 12% godišnje promjenjiva, sukladno Odluci o kamatnim stopama Vjerovnika, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i ovim Sporazumom, za korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	25.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
12.2	Zaprimljeno 11.10.2013. broj Z-45977/13  Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
13.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 23792

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13  Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu posl.br. OV-6061/2013 od 31. listopada 2013. i punomoći br. SPP-I-831/2013 od 10. lipnja 2013., uknjižuje se založno pravo do ukupnog iznosa od 155.000.000,00 HRK (slovima: stopedesetpetmilijuna kuna) plativo u kunama ili devizi odnosno u kunskoj protuvrijednosti ugovorene valute po tečaju Privredne banke Zagreb d.d. sukladno Ugovoru, što će biti utvrđeno svakim posebnim plasmanom ili eventualnim dodacima Ugovoru, s naknadom sukladno Ugovoru, sve naknade su promjenjive u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospjeću u visini zakonske zatezne kamate, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (slovima: petnaest posto) godišnje, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o okvirnoj liniji, broj ugovora/partija: 9910039863 i njegovom I. (slovima: prvim) Dodatkom i ovim Sporazumom, za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA BR. 50</b>	155.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
13.2	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13  Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb,		ZABILJEŽBA
13.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježuje se djelomično odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o., Križ, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava		na 13.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.11.2022.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 2241 k.o. Žitnjak je upisana k.č.br. 821 k.o. Žitnjak, kao Radnička cesta, 18 zgrada, Zagreb, Radnička 204, površine 11.157 m<sup>2</sup> i dvorište površine 17.863 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 29.020 m<sup>2</sup>. Stanje posjedovnog lista je prikazano u nastavku:



Stanje na dan: 02.11.2022. 13:39

**NESLUŽBENA KOPIJA**

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 2241

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENİ TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	78260296240

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dib	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		821	<b>RADNIČKA CESTA</b>	<b>29020</b>	14		
			18 ZGRADA, Zagreb, Radnička cesta 204	11157			
			DVORIŠTE	17863			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>29020</b>			

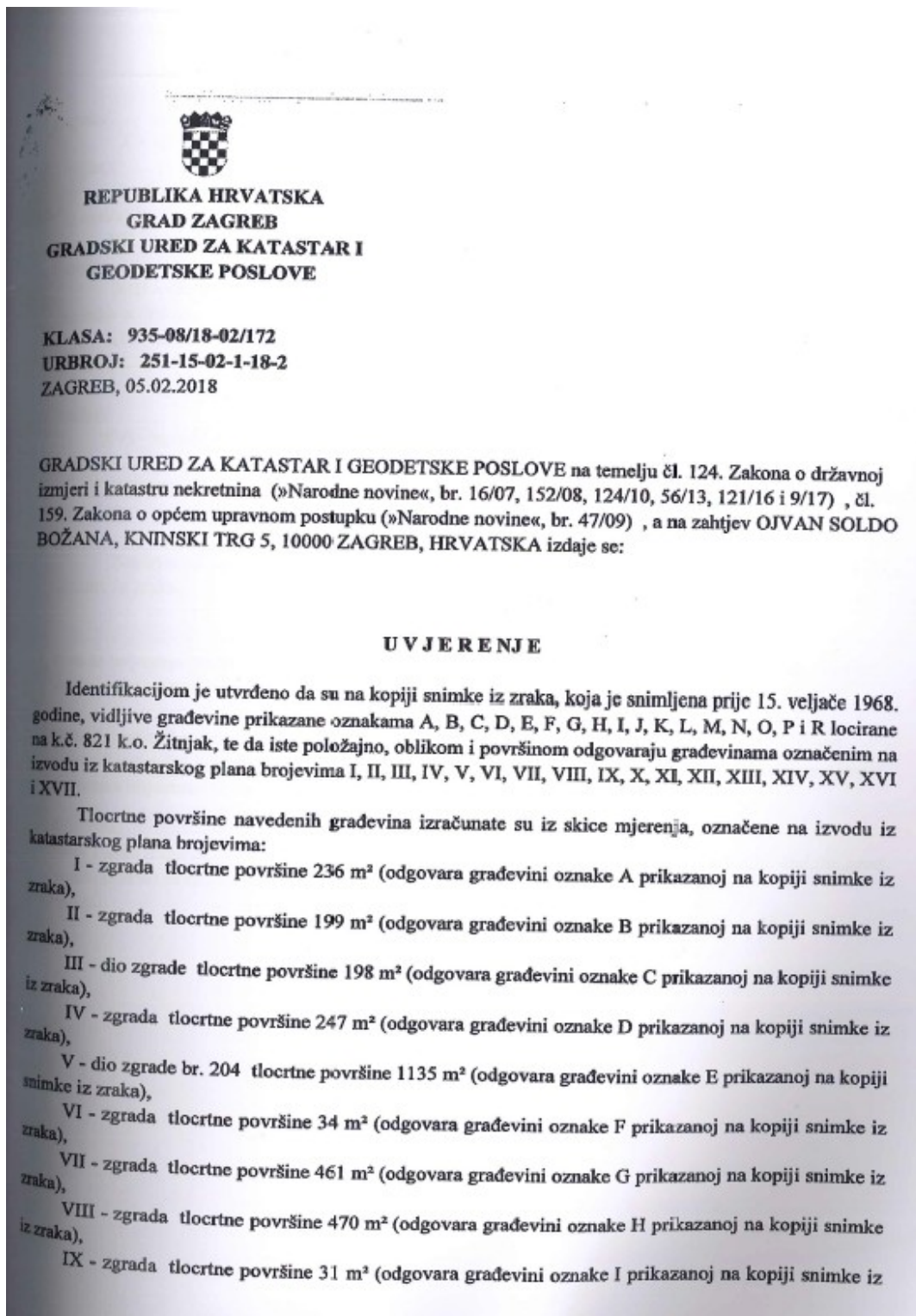
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

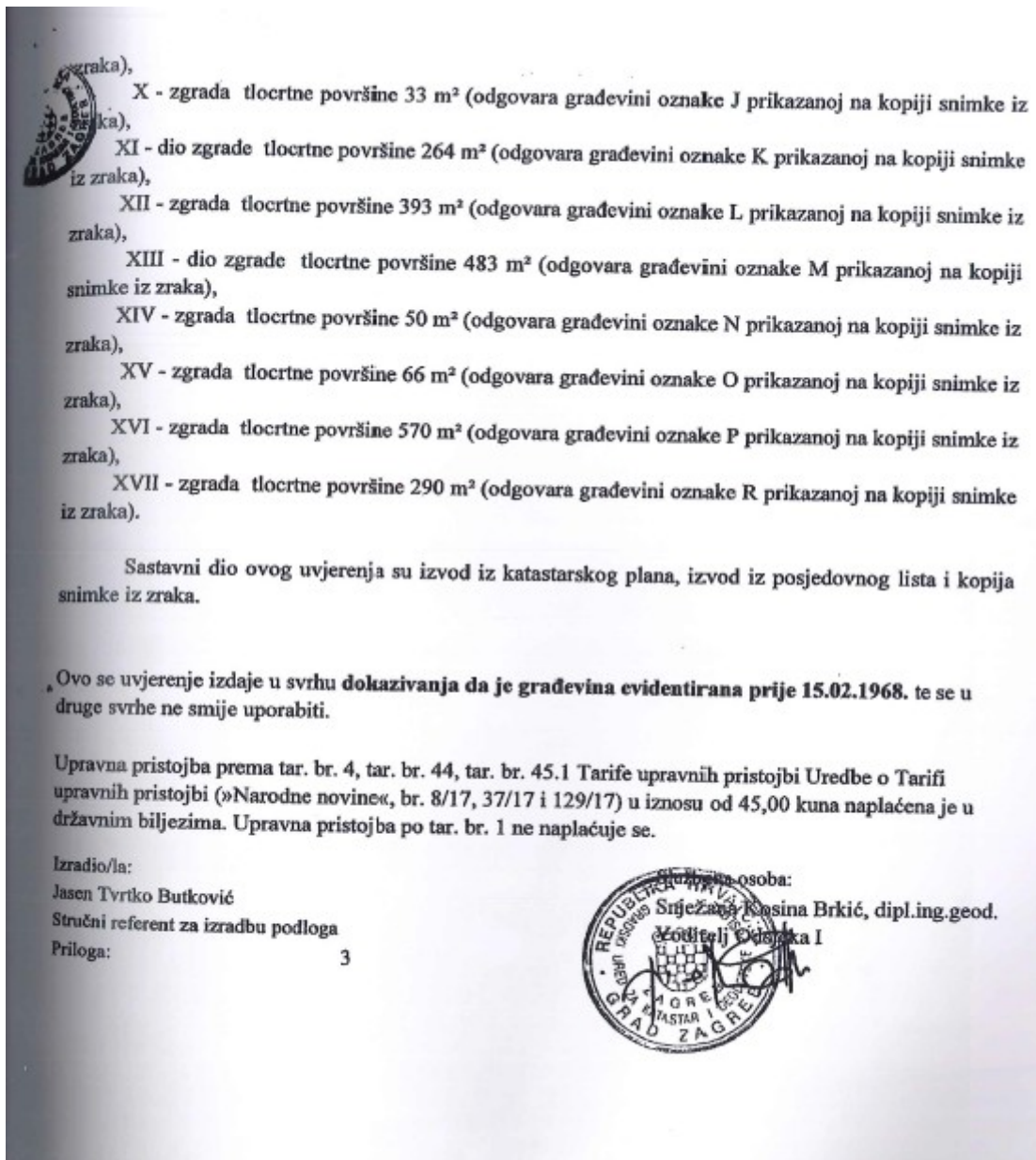


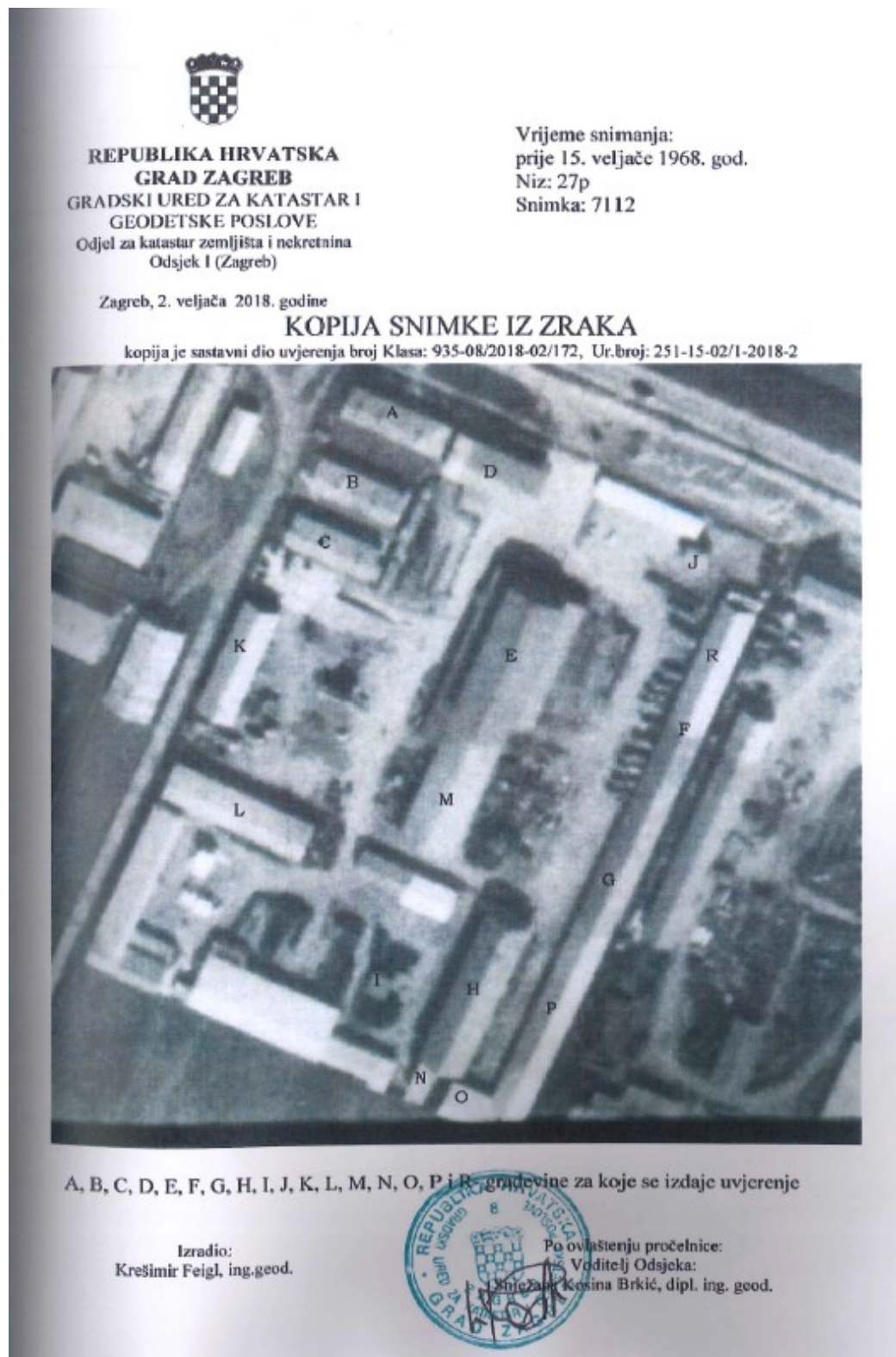
- grafički prikaz k.č.br. 821 k.o. Žitnjak na katastarskom planu -

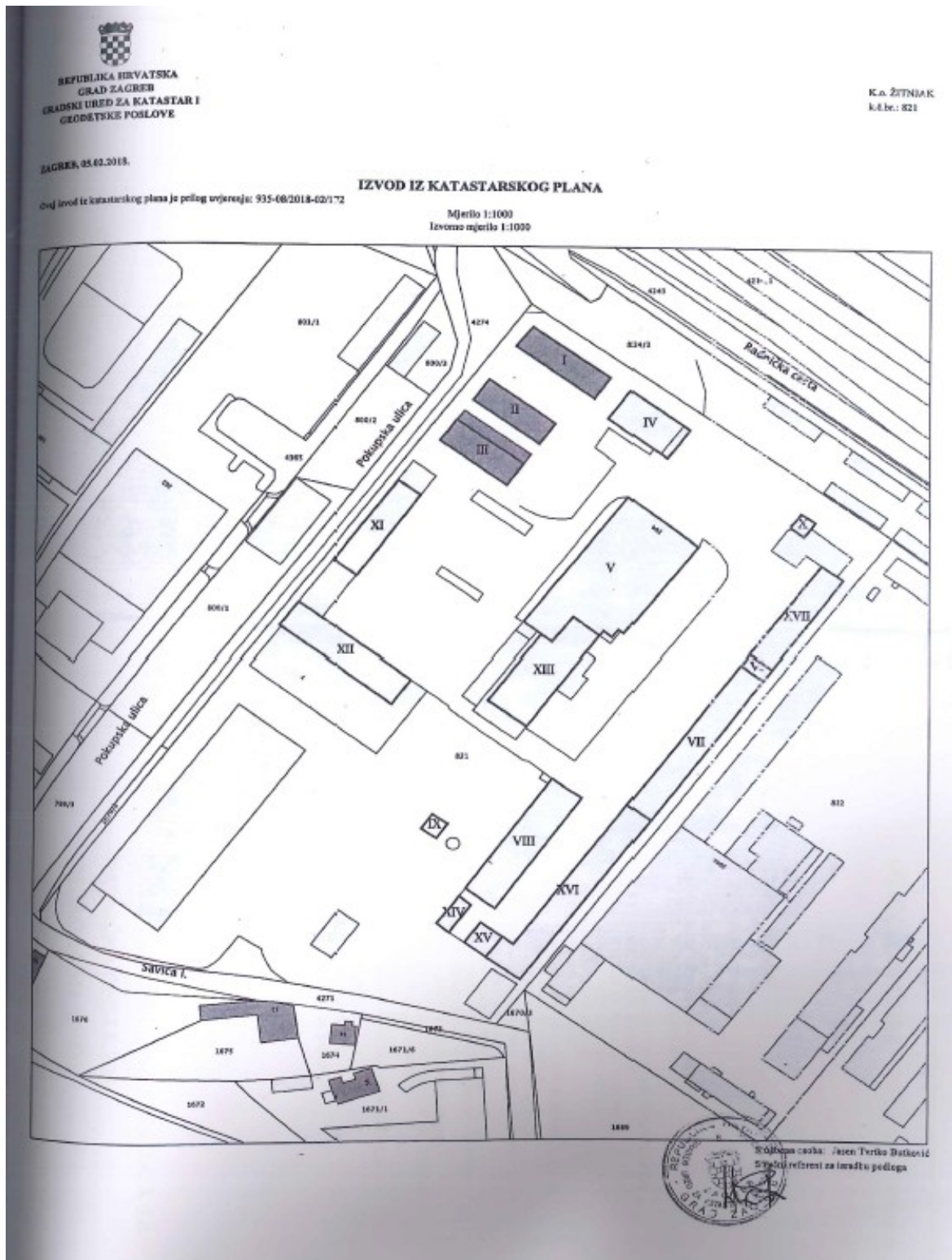
## 2.4 UVJERENJE O IZGRAĐENOSTI PRIJE 15. VELJAČE 1968. GOD.

U nastavku je prikazano Uvjerenje o zgradama izgrađenim prije 15. veljače 1968. godine:











## 2.5 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu namjene u zoni **Gospodarska namjena - poslovna (oznaka K1)**,
- prema kartografskom prikazu urbanih pravila u zoni **Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (oznaka 2.10.)**.



- GUP Grada Zagreba -

## 2.6 TEHNIČKI OPIS

Pregledom stanja u naravi te usporedbom sa Uvjerenjem o izgrađenosti prije 15. veljače 1968. godine utvrđeno je da se na vrednovanom zemljištu nalaze zgrade koje su izgrađene prije 15. veljače 1968. godine i one će biti vrednovane u nastavku jer su kao takve ozakonjene.

Osim tih zgrada izgrađene su i nove zgrade, odnosno one zgrade koje su izgrađene poslije 15. veljače 1968. godine, iste su pregledane na uviđaju, ali neće biti predmet procjene jer nisu ozakonjene.

Postoje i one zgrade koje su postojale na vrednovanom zemljištu međutim uklonjene su pa se ne mogu kao takve vrednovati.

U nastavku tehničkog opisa su dane karakteristike onih građevina koje će biti vrednovane, a to su: uprava, restoran, radionica za popravak malih vozila, radionica tokarija, radionica bravarija, radionica remont strojeva, uredski prostor, skladište rezervnih dijelova i skladište materijala i starih strojeva.

Zgrada pod nazivom uredski prostor i školski centar neće biti vrednovana jer je na njenom mjestu prije 15. veljače 1968. godine bila izgrađena građevina koja je uklonjena, ali na čijem mjestu je započeta izgradnja nove građevine koja nije dovršena.

Zgrade koje su uklonjene su: portirnica, društveni standard, uredski prostor, arhiva, navozne rampe, otvoreno skladište maziva, radionica za gumaru, spremnik D2.

Zgrade koje su izgrađene poslije 15. veljače 1968. godine, te koje nisu ozakonjene, su: radionica remont strojeva, radionica remont vozila, skladište maziva, garderoba i sanitarni čvorovi, trafostanica, toplinska podstanica i spremnik ekstra lakog lož ulja.

**2. UPRAVA**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATovi</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1958. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestrcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidovi od opeke
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Monta strop
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka + disp. boja, keramičke pločice
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Parket, laminat, teraco, keramičke pločice
<b>PROZORI</b>	Drveni, obično staklo
<b>VRATA</b>	Drvena, obično staklo
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Centralno grijanje – toplinska stanica na lož ulje u krugu
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Prema dostupnim podacima sanitarni čvor je renoviran 2007. godine, kao i dio podova. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

**3 RESTORAN**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATovi</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1958. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidovi od opeke
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	-
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka + disp. boja, keramičke pločice
<b>OBRADA STROPOVA</b>	-
<b>PODNA OBLOGA</b>	Keramičke pločice, linoleum
<b>PROZORI</b>	Dio drvena, dio betonska
<b>VRATA</b>	Dio drvena, dio metalna
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Centralno grijanje – toplinska stanica na lož ulje u krugu
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Restoran se sastoji od kuhinje i restorana s pratećim prostorijama, sanitarnog čvora, garderobe i skladišta. Zgrada restorana trenutno nije u restoranskoj funkciji već se sada koristi kao spremište gdje je djelomično nabacan i krš. Zgrada je lošijeg stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

**7. RADIONICA ZA POPRAVAK MALIH VOZILA**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATOVI</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1958. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidovi od opeke
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	-
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka + disp. boja
<b>OBRADA STROPOVA</b>	-
<b>PODNA OBLOGA</b>	Beton
<b>PROZORI</b>	Betonski, obično staklo
<b>VRATA</b>	Metalna
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Nema
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada je lošijeg stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

**8. RADIONICA TOKARIJA**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATovi</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1958. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidovi od opeke
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	-
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka + disp. boja
<b>OBRADA STROPOVA</b>	-
<b>PODNA OBLOGA</b>	Beton, parket
<b>PROZORI</b>	Betonski, obično staklo
<b>VRATA</b>	Metalna
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Termogen – grijači zraka
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada je lošijeg stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Vidljiva velika oštećenja krovne konstrukcije i zidova uzrokovano prokišnjavanjem i vlagom.

**14. RADIONICA BRAVARIJA**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATOWI</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1967. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Čelična rešetkasta konstrukcija + ispuna od opeke
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	-
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	-
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka + disp. boja
<b>OBRADA STROPOVA</b>	-
<b>PODNA OBLOGA</b>	Beton
<b>PROZORI</b>	Bravarija, kopilit staklo
<b>VRATA</b>	Metalna
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Termogen – grijači zraka
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada predstavlja halu s kranskom dizalicom. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

**15. RADIONICA REMONT STROJEVA**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATОВI</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1958. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	AB + opeka
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	-
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	-
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka
<b>OBRADA STROPOVA</b>	-
<b>PODNA OBLOGA</b>	Beton
<b>PROZORI</b>	Betonski, obično staklo
<b>VRATA</b>	Metalna
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Termogen – grijači zraka
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada se sastoji od hale s kranskom dizalicom, prateće prostorije, skladišta, manje radionice i blagovaonice. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

**20. UREDSKI PROSTOR**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATovi</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1967. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidovi od opeke
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Drveni grednik
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka + disp. boja, keramičke pločice
<b>OBRADA STROPOVA</b>	-
<b>PODNA OBLOGA</b>	Keramičke pločice, linoleum, parket, laminat
<b>PROZORI</b>	Drvena, obično staklo
<b>VRATA</b>	Drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Centralno grijanje – toplinska stanica na lož ulje u krugu
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada se sastoji od uredskih prostora i sanitarnih čvorova. Zgrada je lošijeg stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

**21. SKLADIŠTE REZERVNIH DIJELOVA**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATovi</b>	Prizemlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1967. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče, dio profilirani lim
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidovi od opeke
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	-
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka + boja
<b>OBRADA STROPOVA</b>	-
<b>PODNA OBLOGA</b>	Beton
<b>PROZORI</b>	Betonski, obično staklo
<b>VRATA</b>	Metalna, drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	-
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada se sastoji od skladišta. 2014. godine je obnovljeno skladište kemikalija i pokrov nad tim dijelom skladišta je profilirani lim. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

**22. SKLADIŠTE MATERIJALA I STARIH STROJEVA**

U nastavku je prikazan tehnički opis utvrđen na uviđaju održanom 18. listopada 2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Radnička 204, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Poslovna zgrada
<b>KATOVI</b>	Prizemlje + kat
<b>GODINA GRADNJE</b>	1958. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno, žbuka
<b>KROVIŠTE</b>	Kosi krov + valovite azbestcementne ploče
<b>LIMARIJA</b>	Pocinčana
<b>TEMELJI</b>	Beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	AB skeletna konstrukcija + opeka
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	AB ploča
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Žbuka , boja, keramičke pločice
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Žbuka, boja
<b>PODNA OBLOGA</b>	Beton, keramičke pločice, linoleum
<b>PROZORI</b>	Drveni i betonski, obično staklo
<b>VRATA</b>	Drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu 150 kW
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	-
<b>GRIJANJE</b>	Peći na struju
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada se sastoji od skladišta, ureda i sanitarnog čvora. Nisu vidljiva nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti.

## 2.7 KORISNA POVRŠINA

### ZEMLIŠTE

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

ZEMLIŠNA KNJIGA		ZEMLIŠNA KNJIGA	
NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište zk.č.br. 7498/1 upisano u zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb	23.423,00	Zemljište k.č.br. 821 upisano u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak	29.020,00
Zemljište zk.č.br. 7500/24 upisano u zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb	5.597,00		

### 2. UPRAVA

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Uprava izgrađena na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	292,49	223,05

### 3. RESTORAN

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Restoran izgrađen na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	234,76	213,72

### 7. RADIONICA ZA POPRAVAK MALIH VOZILA

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Radionica za popravak malih vozila izgrađena na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	330,97	294,35

**8. RADIONICA TOKARIJA**

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Radionica tokarija izgrađena na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	397,96	364,37

**14. RADIONICA BRAVARIJA**

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Radionica bravarija izgrađena na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	640,15	615,00

**15. RADIONICA REMONT STROJEVA**

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Radionica remont strojeva izgrađena na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	1.128,36	1.015,52

**20. UREDSKI PROSTOR**

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Uredski prostor izgrađen na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	266,60	213,28

**21. SKLADIŠTE REZERVNIH DIJELOVA**

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	BRUTO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Skladište rezervnih dijelova izgrađeno na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	988,63	841,59

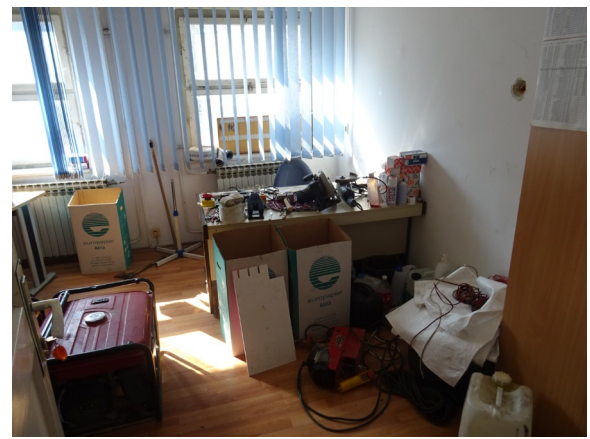
**22. SKLADIŠTE MATERIJALA I STARIH STROJEVA**

Površina zgrade je utvrđena prema dokumentaciji dostavljenoj od naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom i prikazana je u tablici u nastavku:

<b>NEKRETNINA</b>	<b>BRUTO KORISNA POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>NETO KORISNA POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>
Skladište materijala i starih strojeva izgrađeno na k.č.br. 821 k.o. Žitnjak	938,28	797,54

## 2.8 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 18. LISTOPADA 2022. GOD.

### 2. UPRAVA



**3. RESTORAN**



**7. RADIONICA ZA POPRAVAK MALIH VOZILA I 8. RADIONICA TOKARIJA**





**14. RADIONICA BRAVARIJA I 15. RADIONICA REMONT STROJEVA**







**20. UREDSKI PROSTOR, 21. SKLADIŠTE REZERVNIH DIJELOVA I 22. SKLADIŠTE MATERIJALA I STARIH STROJEVA**





## **2.9 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **2.9.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

### **2.9.2 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA**

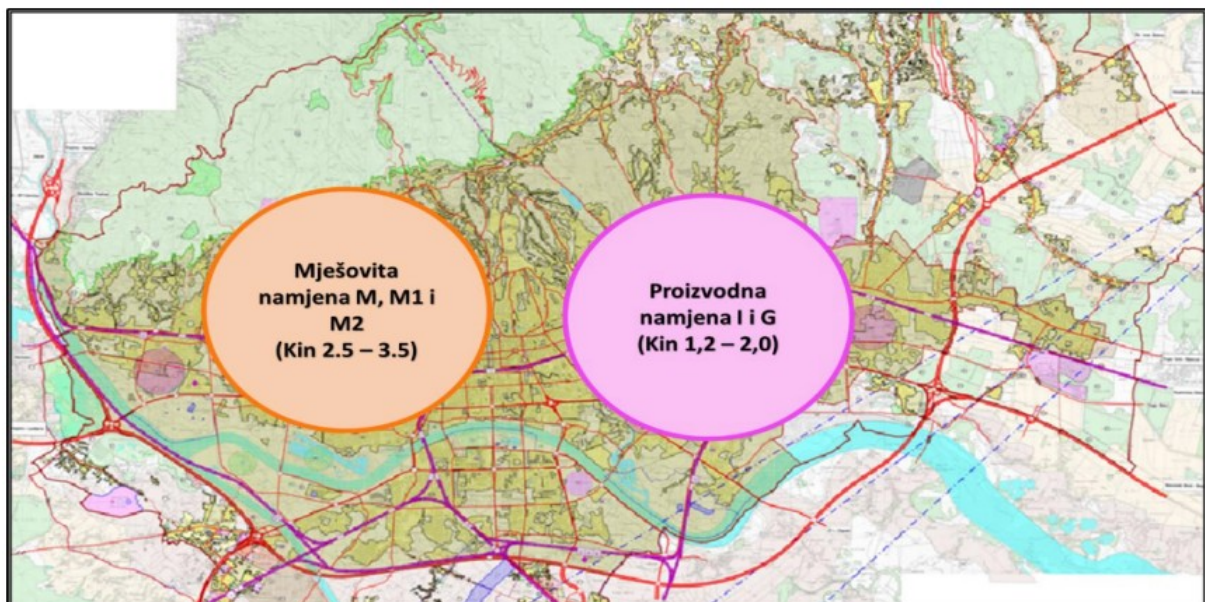
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

## 2.9.3 INDEKSI NEKRETNINA

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2021.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3



## 2.10 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

### **Građevinski propisi:**

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

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

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

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

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu:**

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

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

### **Ostalo:**

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

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

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

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

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

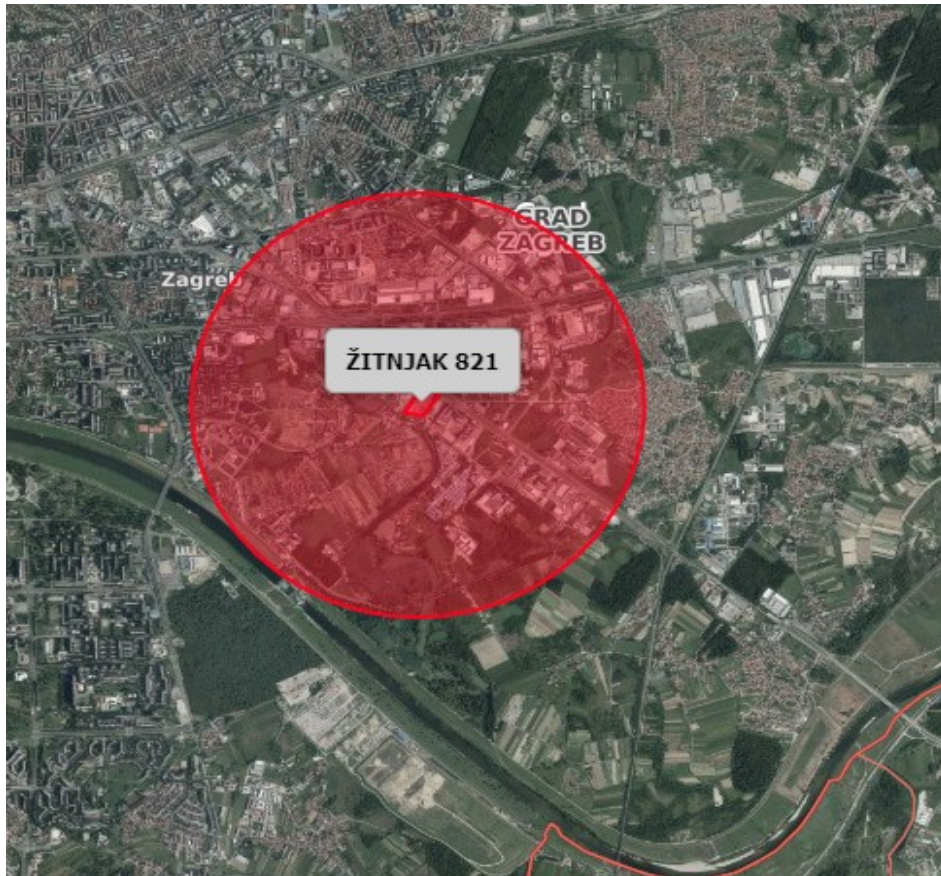
Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za zgrade, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

## 2.10.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

### 2.10.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive s vrednovanom uzimajući u obzir karakteristike vrednovane nekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1762833	6	1560497
2	1733320	7	1494863
3	1738855	8	1233043

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok	Namjena	Kategorija zemljišta	Kin max
1762833	4844425	GRAD ZAGR...	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŽITNJAK	673	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.06.2022.	7.525,95 KN	6,57 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	BOROVJE SJEVER	M1 - MJEŠOVITA NAMJE...	2. KATEGORIJA	2,5
1733320	4811111	GRAD ZAGR...	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŽITNJAK	843/20	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	15.06.2022.	2.705.184,72 KN	2.689,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - POSLOVNA NAMJEN...		2
1738855	4803435	GRAD ZAGR...	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŽITNJAK	673	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.04.2022.	2.263.029,30 KN	788,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	BOROVJE SJEVER	M1 - MJEŠOVITA NAMJE...	1. KATEGORIJA	2,5
1560497	4626838	GRAD ZAGR...	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŽITNJAK	842/35	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	04.10.2021.	6.528,24 KN	6,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - POSLOVNA NAMJEN...	2. KATEGORIJA	2
1494863	4509760	GRAD ZAGR...	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŽITNJAK, G...	2223/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	16.04.2021.	28.951,56 KN	76,44 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - POSLOVNA NAMJEN...	2. KATEGORIJA	2
1233043	4201221	GRAD ZAGR...	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŽITNJAK	842/19	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	17.12.2019.	50.952,00 KN	34,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT	K1 - POSLOVNA NAMJEN...	1. KATEGORIJA	2

**2.10.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2 i 5 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene, a s obzirom na plan približnih vrijednosti na proučavanom području iz kojeg je utvrđena prosječna tržišna vrijednost od 270 Eur/m<sup>2</sup>, a sve nakon međuvremenskog, po kategoriji i interkvalitativnog izjednačavanja cijena. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija, Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)	Namjena	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristivosti
1	Grad Zagreb	ŽITNJAK	673	GZ	KP	29.06.22	7.525,95	6,57	Provedena evaluacija	BOROVJE SJEVER	1.145,50	M1	2.	2,5
2	Grad Zagreb	ŽITNJAK	843/20	GZ	KP	15.06.22	2.705.184,72	2.689,00	Provedena evaluacija	RADNIČKA - KOZARI PUT	1.006,02	K1	1.	2
3	Grad Zagreb	ŽITNJAK	673	GZ	KP	11.04.22	2.263.029,30	788,00	Provedena evaluacija	BOROVJE SJEVER	2.871,86	M1	1.	2,5
4	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/35	GZ	KP	04.10.21	6.528,24	6,00	Provedena evaluacija	RADNIČKA - KOZARI PUT	1.088,04	K1	2.	2
5	Grad Zagreb	ŽITNJAK	2223/1	GZ	KP	16.04.21	28.951,56	76,44	Provedena evaluacija	RADNIČKA - KOZARI PUT	378,75	K1	2.	2
6	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/19	GZ	KP	17.12.19	50.952,00	34,00	Provedena evaluacija	RADNIČKA - KOZARI PUT	1.498,59	K1	1.	2

**2.10.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

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

R. br.	Županija, Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnine (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
3	Grad Zagreb	ŽITNJAK	673	GZ	KP	11.04.22	2.263.029,30	788,00	2.871,86	M1	1.	2,5	130,30	130,30	2.871,86
4	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/35	GZ	KP	04.10.21	6.528,24	6,00	1.088,04	K1	2.	2	130,30	130,30	1.088,04
6	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/19	GZ	KP	17.12.19	50.952,00	34,00	1.498,59	K1	1.	2	118,40	130,30	1.649,21

**2.10.1.4 IZJEDNAČAVANJE PO KATEGORIJI ZEMLJIŠTA**

U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o stambenoj namjeni, smatra se da je vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 70 % prve kategorije. Kupoprodaje zemljišta druge kategorije preračunate su na prvu kategoriju množenjem s faktorom  $100/70=1,43$ .

R. br.	Županija, Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Koef.	Međuvremenski i po kategoriji izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
3	Grad Zagreb	ŽITNJAK	673	GZ	KP	11.04.22	2.263.029,30	788,00	2.871,86	M1	1.	2,5	2.871,86	1,00	2.871,86
4	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/35	GZ	KP	04.10.21	6.528,24	6,00	1.088,04	K1	2.	2	1.088,04	1,43	1.555,90
6	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/19	GZ	KP	17.12.19	50.952,00	34,00	1.498,59	K1	1.	2	1.649,21	1,00	1.649,21

**2.10.1.1 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na  $k_i=2,0$ . S obzirom da je predmetna nekretnina usmjerena na stvaranje prihoda (namjena K1), cijene su preračunate linearno. Dopuštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40. Kupoprodaje koje imaju faktor prilagodbe cijene izvan navedenog raspona isključene su iz daljnje analize.

R. br.	Županija, Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Međuvremenski i po kategoriji izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Koef.	Međuvremenski, po kategoriji i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
3	Grad Zagreb	ŽITNJAK	673	GZ	KP	11.04.22	2.263.029,30	788,00	2.871,86	M1	1.	2,5	2.871,86	0,80	2.297,49
4	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/35	GZ	KP	04.10.21	6.528,24	6,00	1.088,04	K1	2.	2	1.555,90	1,00	1.555,90
6	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/19	GZ	KP	17.12.19	50.952,00	34,00	1.498,59	K1	1.	2	1.649,21	1,00	1.649,21

**2.10.1.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 3 i 5 odstupaju od prosjeka za više od  $\pm 30\%$  te su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija, Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Međuvremenski, po kategoriji i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
3	Grad Zagreb	ŽITNJAK	673	GZ	KP	11.04.22	2.263.029,30	788,00	2.871,86	M1	1.	2,5	2.297,49	25,26
4	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/35	GZ	KP	04.10.21	6.528,24	6,00	1.088,04	K1	2.	2	1.555,90	-15,17
6	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/19	GZ	KP	17.12.19	50.952,00	34,00	1.498,59	K1	1.	2	1.649,21	-10,09
												PROSJEK:	1.834,20	

**2.10.1.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

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

R. br.	Županija, Grad/Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Međuvremenski, po kategoriji i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
3	Grad Zagreb	ŽITNJAK	673	GZ	KP	11.04.22	2.263.029,30	788,00	2.871,86	M1	1.	2,5	2.297,49	25,26
4	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/35	GZ	KP	04.10.21	6.528,24	6,00	1.088,04	K1	2.	2	1.555,90	-15,17
6	Grad Zagreb	ŽITNJAK	842/19	GZ	KP	17.12.19	50.952,00	34,00	1.498,59	K1	1.	2	1.649,21	-10,09
												PROSJEK:	1.834,20	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta gospodarske namjene – poslovne (oznaka K1) na proučavanom području iznosi 1.834,20 kn/m<sup>2</sup>.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

<b>NEKRETNINA</b>	<b>POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>JEDINIČNA CIJENA (kn/m<sup>2</sup>)</b>	<b>UKUPNA CIJENA (kn)</b>
Zemljište zk.č.br. 7498/1 upisano u zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb	23.423,00	1.834,20	42.962.466,60
Zemljište zk.č.br. 7500/24 upisano u zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb	5.597,00	1.834,20	10.266.017,40
UKUPNO:	29.020,00		53.228.484,00

## **2.11 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA**

### **2.11.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA**

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

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

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

#### **2.11.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE**

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

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem 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 umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje.

**2.11.2 2. UPRAVA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	223,05
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	3.400,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	758.370,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1958
Starost objekta [godina]	64
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	16
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	41
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	32,8
Zamjenska starost zgrade [godina]	47,2
Linearni otpis [%]	59
Linearni otpis [kn]	447.438,30
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	310.931,70
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	1.394,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 2.11.2.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 3,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
2. Uprava izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	758.370,00	3,00	22.751,10

### 2.11.2.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

<b>2. Uprava</b> izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	310.931,70
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	310.931,70
Ukupni uzgedni troškovi	22.751,10
<b>Ukupno:</b>	<b>333.682,80</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
2. Uprava izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	223,05	1.496,00	333.682,80

**2.11.3 3 RESTORAN**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	213,72
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.800,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	598.416,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1958
Starost objekta [godina]	64
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	16
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	41
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	32,8
Zamjenska starost zgrade [godina]	47,2
Linearni otpis [%]	59
Linearni otpis [kn]	353.065,44
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	245.350,56
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	1.148,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>	
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>	
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>	
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>	
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• uporabivost</li> <li>• kratkoročno dana/osigurana</li> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>	
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 2.11.3.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
3. Restoran izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	598.416,00	3,00	17.952,48

### 2.11.3.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

3. Restoran izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	245.350,56
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	245.350,56
Ukupni uzgedni troškovi	17.952,48
<b>Ukupno:</b>	<b>263.303,04</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
3. Restoran izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	213,72	1.232,00	263.303,04

**2.11.4 7. RADIONICA ZA POPRAVAK MALIH VOZILA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	294,35
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	647.570,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1958
Starost objekta [godina]	64
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	16
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	4,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	30
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	24
Zamjenska starost zgrade [godina]	56
Linearni otpis [%]	70
Linearni otpis [kn]	453.299,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	194.271,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	660,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>

### 2.11.4.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgredni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
7. Radionica za popravak malih vozila izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	647.570,00	3,00	19.427,10

### 2.11.4.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

7. Radionica za popravak malih vozila izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	194.271,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	194.271,00
Ukupni uzgredni troškovi	19.427,10
<b>Ukupno:</b>	<b>213.698,10</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
7. Radionica za popravak malih vozila izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	294,35	726,00	213.698,10

**2.11.5 8. RADIONICA TOKARIJA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	364,37
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	801.614,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1958
Starost objekta [godina]	64
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	16
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	3,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	36
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	28,8
Zamjenska starost zgrade [godina]	51,2
Linearni otpis [%]	64
Linearni otpis [kn]	513.032,96
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	288.581,04
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	792,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>

### 2.11.5.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
8. Radionica tokarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	801.614,00	3,00	24.048,42

### 2.11.5.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

8. Radionica tokarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	288.581,04
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	288.581,04
Ukupni uzgedni troškovi	24.048,42
<b>Ukupno:</b>	<b>312.629,46</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
8. Radionica tokarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	364,37	858,00	312.629,46

**2.11.6 14. RADIONICA BRAVARIJA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	615,00
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	3.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	1.845.000,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1967
Starost objekta [godina]	55
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	25
Relativna starost [%]	70
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	42
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	33,6
Zamjenska starost zgrade [godina]	46,4
Linearni otpis [%]	58
Linearni otpis [kn]	1.070.100,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	774.900,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	1.260,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabrano</b>		<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 2.11.6.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
14. Radionica bravarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	1.845.000,00	3,00	55.350,00

### 2.11.6.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

14. Radionica bravarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	774.900,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	774.900,00
Ukupni uzgedni troškovi	55.350,00
<b>Ukupno:</b>	<b>830.250,00</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
14. Radionica bravarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	615,00	1.350,00	830.250,00

**2.11.7 15. RADIONICA REMONT STROJEVA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	1.015,52
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	3.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	3.046.560,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1958
Starost objekta [godina]	64
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	16
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	3,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	36
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	28,8
Zamjenska starost zgrade [godina]	51,2
Linearni otpis [%]	64
Linearni otpis [kn]	1.949.798,40
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	1.096.761,60
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	1.080,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>

### 2.11.7.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
15. Radionica remont strojeva izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	3.046.560,00	3,00	91.396,80

### 2.11.7.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

15. Radionica remont strojeva izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	1.096.761,60
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	1.096.761,60
Ukupni uzgedni troškovi	91.396,80
<b>Ukupno:</b>	<b>1.188.158,40</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
15. Radionica remont strojeva izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	1.015,52	1.170,00	1.188.158,40

**2.11.8 20. UREDSKI PROSTOR**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	213,28
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	3.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	639.840,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1967
Starost objekta [godina]	55
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	25
Relativna starost [%]	70
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	42
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	33,6
Zamjenska starost zgrade [godina]	46,4
Linearni otpis [%]	58
Linearni otpis [kn]	371.107,20
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	268.732,80
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	1.260,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 2.11.8.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
20. Uredski prostor izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	639.840,00	3,00	19.195,20

### 2.11.8.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

20. Uredski prostor izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	268.732,80
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	268.732,80
Ukupni uzgedni troškovi	19.195,20
<b>Ukupno:</b>	<b>287.928,00</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
20. Uredski prostor izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	213,28	1.350,00	287.928,00

**2.11.9 21. SKLADIŠTE REZERVNIH DIJELOVA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	841,59
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	1.683.180,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1967
Starost objekta [godina]	55
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	25
Relativna starost [%]	70
Odabrani faktor korištenja	3,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	42
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	33,6
Zamjenska starost zgrade [godina]	46,4
Linearni otpis [%]	58
Linearni otpis [kn]	976.244,40
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	706.935,60
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	840,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 2.11.9.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
21. Skladište rezervnih dijelova izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	1.683.180,00	3,00	50.495,40

### 2.11.9.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

21. Skladište rezervnih dijelova izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	706.935,60
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	706.935,60
Ukupni uzgedni troškovi	50.495,40
<b>Ukupno:</b>	<b>757.431,00</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
21. Skladište rezervnih dijelova izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	841,59	900,00	757.431,00

**2.11.10 22. SKLADIŠTE MATERIJALA I SITNIH STROJEVA**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	797,54
Nova vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	2.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	1.595.080,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	1958
Starost objekta [godina]	64
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	16
Relativna starost [%]	80
Odabrani faktor korištenja	3,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	36
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	28,8
Zamjenska starost zgrade [godina]	51,2
Linearni otpis [%]	64
Linearni otpis [kn]	1.020.851,20
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	574.228,80
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m <sup>2</sup> ]	720,00

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>vrlo dobra</u> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>nedovoljna</u> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>

### 2.11.10.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m <sup>2</sup> )	(%)	Uzgedni trošak ukupno (kn/m <sup>2</sup> )
22. Skladište materijala i sitnih strojeva izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	1.595.080,00	3,00	47.852,40

### 2.11.10.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

22. Skladište materijala i sitnih strojeva izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)</b>
Preostala sadašnja vrijednost	574.228,80
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	574.228,80
Ukupni uzgedni troškovi	47.852,40
<b>Ukupno:</b>	<b>622.081,20</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
22. Skladište materijala i sitnih strojeva izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	797,54	780,00	622.081,20

### 2.11.11 TROŠKOVI UKLANJANJA ZGRADA, ODVOZA I ZBRINJAVANJA OTPADA NASTALOG UKLANJANJEM ZGRADA

U nastavku su prikazane procijenjene vrijednosti troškova uklanjanja zgrada koje nisu ozakonjene, odnosno one koje su izgrađene iza 15. veljače 1986. godine te za njih nije ishodovano Rješenje o izvedenom stanju.

Trošak uklanjanja, odvoza i zbrinjavanja nastalog građevinskog otpada se procjenjuje u iznosu od 1.000,00 kn/m<sup>3</sup>.

NEKRETNINE	OBUJAM (m <sup>3</sup> )	KOEFICIJENT	KOLIČINA	TROŠKOVI UKLANJANJA, ODVOZA I ZBRINJAVANJA OTPADA (kn/m <sup>3</sup> )	UKUPNO (Kn)
Zgrade koje su izgrađene nakon 15. veljače 1968. godine i koje nisu ozakonjene te se moraju ukloniti, a koje su sada izgrađene na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	23.000,00	0,2	4.600,00	800,00	3.680.000,00
<b>UKUPNO:</b>					<b>3.680.000,00</b>

### 3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 7498/1 upisano u zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb	23.423,00	1.834,20	42.962.466,60
Zemljište zk.č.br. 7500/24 upisano u zk.ul.br. 23792 k.o. Grad Zagreb	5.597,00	1.834,20	10.266.017,40
2. Uprava izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	223,05	1.496,00	333.682,80
3. Restoran izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	213,72	1.232,00	263.303,04
7. Radionica za popravak malih vozila izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	294,35	726,00	213.698,10
8. Radionica tokarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	364,37	858,00	312.629,46
14. Radionica bravarija izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	615,00	1.350,00	830.250,00
15. Radionica remont strojeva izgrađena na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	1.015,52	1.170,00	1.188.158,40
20. Uredski prostor izgrađen na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	213,28	1.350,00	287.928,00
21. Skladište rezervnih dijelova izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	841,59	900,00	757.431,00
22. Skladište materijala i sitnih strojeva izgrađeno na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	797,54	780,00	622.081,20
UKUPNO:			58.037.646,00
ZAOKRUŽENO:			58.040.000,00

	-
Zgrade koje su izgrađene nakon 15. veljače 1968. godine i koje nisu ozakonjene te se moraju ukloniti, a koje su sada izgrađene na zemljištu k.č.br. 821 upisanom u posjedovni list br. 2241 k.o. Žitnjak, na adresi Radnička 204, Zagreb	3.680.000,00
SVEUKUPNO:	54.360.000,00

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

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

U Zagrebu, 21. studenog 2022. godine