

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr



Broj predmeta 1-21-6-4186

IBK

|3930721|3930731|3930747|3930779|3930762|

Opis procjenjivane nekretnine

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

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

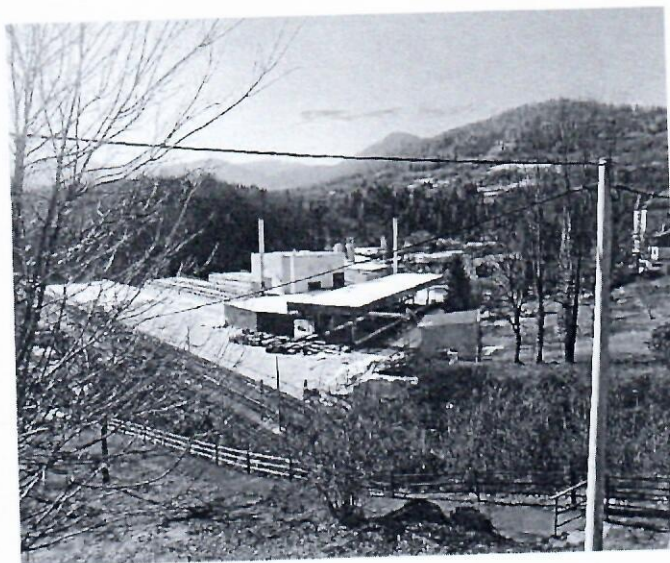
Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

18.05.2022.

Naručitelj

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



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	11
Fotodokumentacija	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	22
Provjera pravnog statusa	23
Kakvoća procjenjivane nekretnine 1. zgrada pilane s aneksom i nadstrešnicom	24
Kakvoća procjenjivane nekretnine 2. ZGRADA KOTLOVNICE, SUŠARE I PARIONICE	25
Kakvoća procjenjivane nekretnine 3. HALA ZA PAKIRANJE	26
Kakvoća procjenjivane nekretnine 4. ZGRADA NADSTREŠNICA ZA PROSUŠIVANJE	27
Kakvoća procjenjivane nekretnine 5. ZGRADA SKLADIŠTA KORE	28
Kakvoća procjenjivane nekretnine 6. ZGRADE SUŠARE	29
Kakvoća procjenjivane nekretnine 7. HALA ZA PROIZVODNJU LJEPLJENIH PLOČA	30
Kakvoća procjenjivane nekretnine 8. KONTEJNERSKI TERMINAL	31
Kakvoća procjenjivane nekretnine 9. ZGRADA KOGENERACIJE	32
Kakvoća procjenjivane nekretnine 10. zgrada sortirnice	33
Izračun površina prostora	34
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	36
Obrazloženje za odabir metode	40
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	41
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	43
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	57
Prilozi	58

Sažetak

BROJ PREDMETA	1-21-6-4186	SURADNIK / IZRADIO	Jasmina Benčić (20001)
IBK	[3930721 3930731 3930747 3930779 3930762]	KONTROLA	Petar Isaković voditelj službe procjena <i>Petar Isaković</i>
DAN OČEVIDA	26.01.2022.	PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. <i>Petar Isaković</i>
DAN VREDNOVANJA	18.05.2022.		
DAN KAKVOĆE	26.01.2022.		
METODA IZRAČUNA	Troškovna metoda		
VERZIJA	1-21-6-4186_20220606133903		

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	VRBOVSKO
NASELJE	VRBOVSKO	ADRESA	TVORNIČKA ULICA 31
ŠIFRA LOKACIJE	081400		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI KOMPLEKS - PILANA VRBOVSKO	PRIPADCI	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	76.419,00 m ²	UKUPNA POVRŠINA	20.001,55 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	VRBOVSKO	KATASTARSKA OPĆINA	VRBOVSKO; GOMIRSKO VRBOVSKO
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	2089,2114,2188,1709,1830,1708,1719,999,1721,197,554	ČESTICA	1883/1,1904/3,1907/22,1902/7,1898/4,1883/2,1898/5,1899/1,1899/2,1899/5,1890/1,1890/2,1895/1,1902/4,1902/6,1902/5,1900/1,1900/3,1901,1902/2,1904/4,1881/4,1880/3,1882/3,1881/1,1879/3,1876/4,1906/2,981/4,981/5,989/11
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	1883/1,1904/3,1907/22,1902/7,1898/4,1883/2,1898/5,1899/1,1899/2,1899/5,1890/1,1890/2,1895/1,1902/4,1902/6,1902/5,1900/1,1900/3,1901,1902/2,1904/4,1881/4,1880/3,1882/3,1881/1,1879/3,1876/4,1906/2,981/4,981/5,989/11
VLASNIK	CEDAR D. O. O. U STEČAJU, OIB: 17113221373, ISTARSKA CESTA 1, 51215 KASTAV	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	✓	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

269.280.000 kn

35.724.860 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,518525 (srednji tečaj HNB, 18.05.2022.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	CEDAR D.O.O., KASTAV	ADRESA	KASTAV, RUBEŠI 163/C
DATUM NARUDŽBE	23.08.2021.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu. Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o. Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Stvarno star

Nekretnina je u naravi
Kompleks se sastoji od

Kompleks čine sljedeće zgrade:

- u prvom, zapadnom dijelu kompleksa
- 1. Zgrada pilane sa aneksom i nadstrešnicom, na k.č. 1883/1 i manjim dijelom na k.č. 3999/10
- 2. Zgrada kotlovnice, sušare i parionice na k.č. 1883/1
- 3. Hala za pariranje na k.č. 1883/1
- 4. Zgrada nadstrešnice za prosušivanje na k.č. 1883/1
- 5. Zgrada skladišta kore na k.č. 1883/1
- u drugom, istočnom dijelu kompleksa
- 6. Zgrade sušare (blok A, B i C) na k.č. 1904/3, 981/4 k.o. Gomirsko-Vrbovsko i 3999/5 od kojih se k.č. 3999/5 NE PROCJENJUJE
- 7. Hala za proizvodnju ljepljenih ploča na k.č. 1904/3
- 8. Kontejnerski terminal na k.č. 1907/22, 1904/3, 1906/5, 3999/4, 1907/24, 1907/25 sve k.o. Vrbovsko i k.č. 981/4 i 981/6 k.o. Gomirsko-Vrbovsko od kojih se k.č. 1906/5, 3999/4, 1907/24, 1907/25 sve k.o. Vrbovsko, te k.č. 981/6 k.o. Gomirsko Vrbovsko NE PROCJENJUJE
- 9. Zgrada kogeneracije na k.č. 1907/22
- 10. Zgrada sortirnice na k.č. 1902/7, 1898/3, 1898/6 i 1898/4, od kojih k.č. 1898/6 i 1898/3 NISU predmet procjene

Predmet procjene su dodatno i k.č. 1883/2, 1898/5, 1899/1, 1899/2, 1899/5, 1890/1, 1890/2, 1895/1, 1902/4, 1902/6, 1902/5, 1900/1, 1900/3, 1901, 1902/2, 1904/4, 1881/4, 1880/3, 1882/3, 1881/1, 1879/3, 1876/4 sve k.o. Vrbovsko i 1906/2 k.o. Vrbovsko koja nije vidljiva u katastru, te 981/5 i 989/11 k.o. Gomirsko Vrbovsko.

Kompleks nije u funkciji, objekti su u dobrom stanju (donedavno većina u funkciji), manipulativne površine su većim dijelom asfaltirane.

Prilaz nekretninama omogućen je sa sjeverozapadne strane preko k.č. 5555 u naravi cesta koja prolazi i kroz kompleks i sa ostalim česticama u vlasništvu Cedra d.o.o. čini prometne površine.

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je srednje
- objekti su poslovne zgrade
- podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su poslovne i stambene namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao dobru za predmetnu namjenu
- u neposrednoj blizini nisu glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće je u krugu kompleksa
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

Provjera pravnog statusa

Na uvid je dobivena sljedeća dokumentacija:

UPORABNA DOZVOLA od 05.06.2017. kojom se dozvoljava uporaba Kogeneracije na bio masu 1900kW, 3. skupine za koju je izdan akt za građenje građevinska dozvola 07.08.2014. godine (u prilogu) i Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole od 08.02.2017. godine (nije dobiveno).

Na uvid je dobiven Glavni projekt - Izmjene i dopune, oznake 134/1-14/GPI, ZOP: PM-17-1/13-GP izrađen u svibnju 2015.g. od strane Zoning d.o.o. sa pečatom odobrenja Rješenjem o izmjeni i dopuni građevinske dozvole koji odgovara gore navedenom u Uporabnoj dozvoli. Nekretnina se smatra legalnom (9.Zgrada kogeneracije).

GRAĐEVINSKA DOZVOLA od 07.01.2019. kojom se dozvoljava rekonstrukcija zgrade pilane u Vrbovskom na k.č. 1883/1 nastala od k.č. 1882/3 i dijelova 1883 i 3999/1 k.o. Vrbovsko i k.č. 989/11 nastala od dijela k.č. 989/1 k.o. Gomirsko-Vrbovsko prema projektu broj 1506/16 od rujna 2018. izrađen po glavnom projektantu Ivica Lazaneo, AG Projekt d.o.o.. Navedeni projekt je dobiven na uvid, zahvat je izveden u skladu sa istim, rekonstrukcija nije u potpunosti dovršena. U projektu su, na situaciji, prikazani svi objekti koji se nalaze u zapadnom dijelu kompleksa (oznake u procjeni 1.-5.) Nekretnina se smatra legalnom (1. zgrada pilane sa aneksom i nadstrešnicom, 2. Zgrada kotlovnice, parionice i sušare, 3. Hala za pakiranje, 4. Zgrada nadstrešnice za prosušivanje, 5. Zgrada skladišta kore). Preporuča se dostava Uporabne dozvole radi potvrde legalnosti.

Na uvid je dobiven IZVEDBENI PROJEKT izrađen od strane Arhi-plus d.o.o. projektantice Kristine Špigl Uhl od srpnja 2012. za prve dvije faze Rekonstrukcije pilane u Vrbovskom u skladu s kojim je rekonstrukcija izvedena.

Izvedbeni projekt za treću fazu nije dobiven.

Priložen je GEODETSKI ELABORAT za Rekonstrukciju zgrade pilane u Vrbovskom na novonastaloj k.č. 1883/1 k.o. vrbovsko koja se formira od k.č. 1882/3i dijelova k.č. 1883 i 3999/1 broj 80/18 od rujna 2018. izrađen po Topoing d.o.o. u kojem je na Prikazu Izmjerenog stanja s podacima katastarsko plana prikazano brisanje k.č. 3999/10 koje nije provedeno u dostupnoj kopiji katastarskog plana, te se kompleks pilane trenutno nalazi na k.č. 1883/1 i manjim dijelom na k.č. 3999/10 k.o. Vrbovsko. Preporuča se provođenje elaborata u cjelosti.

Priložen je GEODETSKI ELABORAT za Rekonstrukciju zgrade pilane u Vrbovskom na novonastaloj k.č. 989/11 k.o. Gomirsko Vrbovsko koja se formira od dijela k.č. 989/1 broj 80/18 od rujna 2018. izrađen po Topoing d.o.o. Elaborat je proveden.

Na uvid je dobiven GLAVNI PROJEKT za izmjenu građevinske dozvole izrađen od strane AG projekt d.o.o., projektant Ivica Lazaneo, od siječnja 2015.g. za Rekonstrukciju proizvodnih pogona sa pečatom odobrenja Izmjene i dopune Građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/17-10/5, Urbroj: 2170/1-03-03/5-17-2 od 26.04.2017 (nije dobivena na uvid). Rekonstrukcija proizvodnih pogona izvedena je u skladu sa dobivenom dokumentacijom i nekretnine se mogu smatrati legalnima (6. Zgrada sušare, 7. Hala za proizvodnju ljepljenih ploča, 8. Kontejnerski terminal). Preporuča se dostava navedene Izmjene i dopune građevinske dozvole, te Uporabne dozvole radi potvrde legalnosti.

Priložen je GEODETSKI ELABORAT za Rekonstrukciju proizvodnih pogona broj 3/15 od siječnja 2015. izrađen po Topoing d.o.o. na k.č. 1904 i 1907/24 k.o. Vrbovsko i na k.č. 981/4 i 981/6 k.o. Gomirsko Vrbovsko (dva elaborata) koji nisu u potpunosti provedeni u skladu sa prikazanim. Preporuča se provođenje elaborata u cjelosti.

Za objekt 10. zgrada sortirnice nije dobivena dokumentacija. Isti se nalazi na k.č. 1902/7, 1898/3, 1898/6 i 1898/4, od kojih k.č. 1898/6 i 1898/3 NISU predmet procjene. Legalnost nije moguće potvrditi.

8. Kontejnerski terminal nalazi se na k.č. 1907/22, 1904/3, 1906/5, 3999/4, 1907/24, 1907/25 sve k.o. Vrbovsko i k.č. 981/4 i 981/6 k.o. Gomirsko-Vrbovsko od kojih se k.č. 1906/5, 3999/4, 1907/24, 1907/25 sve k.o. Vrbovsko, te k.č. 981/6 k.o. Gomirsko Vrbovsko NE PROCJENJUJU.

6. Zgrade sušare (blok A, B i C) nalaze se na k.č. 1904/3, 981/4 k.o. Gomirsko-Vrbovsko i 3999/5 od kojih se k.č. 3999/5 NE PROCJENJUJE.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
18.5.2022	I-gospodarska namjena - proizvodna	Vrbovsko	iz priloga	76.419,00	I	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	3.3.2022	K-Gospodarska namjena - poslovna	Vrbovsko	10,05	11.027,38	K	1,0	1.
2	17.2.2022	K-Gospodarska namjena - poslovna	Vrbovsko	9,32	2.892,00	K	1,0	1.
3	17.7.2018	I-gospodarska namjena - proizvodna	Vrbovsko	8,38	3.052,00	I	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	10,05	Vrbovsko	98,606	Vrbovsko	98,61	1,000	10,05
2	9,32	Vrbovsko	98,606			1,000	9,32
3	8,38	Vrbovsko	98,606			1,000	8,38

MEĐUVREMENŠKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	10,05	Jadran	3.3.2022	142,51	142,51	1,000	10,05
2	9,32		17.2.2022	142,51		1,000	9,32
3	8,38		17.7.2018	112,20		1,270	10,65

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	10,05	1.	100%	1.	100%	1,000	10,05
2	9,32			1.	100%	1,000	9,32
3	10,65			1.	100%	1,000	10,65

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	10,05	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,90
2	9,32	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,90
3	10,65	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,90

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,90	I	Da	1,0	1,00	1,00	0,90	9,05
2	0,90				1,00	1,00	0,90	8,39
3	0,90				1,00	1,00	0,90	9,58

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	9,05	0%	0,04	Zadovoljava			
2	8,39	-7%	0,62	Zadovoljava			
3	9,58	6%	0,57	Zadovoljava			
	9,01	prosjeak	0,84	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
9,01	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	9,01
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
ZEMLJIŠTE U I1 ZONI	9,01	76.419	688.282	5.174.865
Ukupno			688.282	5.174.865
Zaokruženo				5.170.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja. 7,518525 kn/€				

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM
1. ZGRADA PILANE SA ANEKSOM I NADSTREŠNICOM

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	62%	217,00	6.155,86	1.335.821,62	65%	868.284,05
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	10%	35,00		215.455,10	90%	193.909,59
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	5%	17,50		107.727,55	70%	75.409,29
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	10%	35,00		215.455,10	85%	183.136,84
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	24,50		150.818,57	85%	128.195,78
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	21,00		129.273,06	85%	109.882,10
Ukupno:	100%	350,00	6.155,86	2.154.551,00	---	1.558.818,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2018	4	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	10,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	91%	3,6	9%	1.418.524,38
				36,4			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	40.631,85	1,00	40.631,85	Vrbovsko	63,00	2.559.806,39
Vodni doprinosi	40.631,85	1,00	40.631,85	Vrbovsko	0,90	36.568,66
Ukupno:	81.263,70		81.263,70			2.596.375,06

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgedni troškovi (%)	Uzgedni troškovi (€)
Uzgedni troškovi - Projekiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	2.154.551,00	3,00%	64.636,53

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	1.418.524	10.665.211
Komunalni doprinosi	340.467	2.559.806
Vodni doprinosi	4.864	36.569
Uzgedni troškovi	64.637	485.971
Ukupno	1.828.491	13.747.557
Zaokruženo		13.740.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€		

2. ZGRADA KOTLOVNICE, SUŠARE I PARIONICE

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	62%	186,00	2.132,30	396.607,80	100%	396.607,80
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	10%	30,00		63.969,00	100%	63.969,00
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	5%	15,00		31.984,50	100%	31.984,50
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	10%	30,00		63.969,00	100%	63.969,00
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	21,00		44.778,30	100%	44.778,30
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	18,00		38.381,40	100%	38.381,40
Ukupno:	100%	300,00	2.132,30	639.690,00	---	639.690,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2014	8	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	20,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84%	6,4	16%	537.339,60
				33,6			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	12.772,36	1,00	12.772,36	Vrbovsko	63,00	804.658,55
Vodni doprinosi	12.772,36	1,00	12.772,36	Vrbovsko	0,90	11.495,12
Ukupno:	25.544,72		25.544,72			816.153,68

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgedni troškovi (%)	Uzgedni troškovi (€)
Uzgedni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	639.690,00	3,00%	19.190,70

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	537.340	4.040,001
Komunalni doprinosi	107.023	804.659
Vodni doprinosi	1.529	11.495
Uzgedni troškovi	19.191	144.286
Ukupno	665.083	5.000,441
Zaokruženo		5.000,000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,518525	kn/€

3. HALA ZA PAKIRANJE

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	62%	248,00	1.200,00	297.600,00	100%	297.600,00
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	10%	40,00		48.000,00	100%	48.000,00
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	5%	20,00		24.000,00	100%	24.000,00
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	10%	40,00		48.000,00	100%	48.000,00
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	28,00		33.600,00	100%	33.600,00
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	24,00		28.800,00	100%	28.800,00
Ukupno:	100%	400,00	1.200,00	480.000,00	---	480.000,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2014	8	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	20,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84%	6,4	16%	403.200,00
				33,6			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	7.800,00	1,00	7.800,00	Vrbovsko	63,00	491.400,00
Vodni doprinosi	7.800,00	1,00	7.800,00	Vrbovsko	0,90	7.020,00
Ukupno:	15.600,00		15.600,00			498.420,00

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgedni troškovi (%)	Uzgedni troškovi (€)
Uzgedni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	480.000,00	3,00%	14.400,00

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	403.200	3.031.469
Komunalni doprinosi	65.359	491.400
Vodni doprinosi	934	7.020
Uzgedni troškovi	14.400	108.267
Ukupno	483.892	3.638.156
Zaokruženo		3.630.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€		

4. ZGRADA NADSTREŠNICE ZA PROSUŠIVANJE

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	76%	266,00	3.164,25	841.690,50	100%	841.690,50
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	10%	35,00		110.748,75	100%	110.748,75
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	2%	7,00		22.149,75	100%	22.149,75
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	5%	17,50		55.374,38	100%	55.374,38
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	5%	17,50		55.374,38	100%	55.374,38
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	2%	7,00		22.149,75	100%	22.149,75
Ukupno:	100%	350,00	3.164,25	1.107.488,00	---	1.107.488,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2014	8	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	20,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84%	6,4	16%	930.289,92
				33,6			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	23.731,88	1,00	23.731,88	Vrbovsko	63,00	1.495.108,13
Vodni doprinosi	23.731,88	1,00	23.731,88	Vrbovsko	0,90	21.358,69
Ukupno:	47.463,75		47.463,75			1.516.466,81

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgedni troškovi (%)	Uzgedni troškovi (€)
Uzgedni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	1.107.488,00	3,00%	33.224,64

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	930.290	6.994.408
Komunalni doprinosi	198.857	1.495.108
Vodni doprinosi	2.841	21.359
Uzgedni troškovi	33.225	249.800
Ukupno	1.165.212	8.760.675
Zaokruženo		8.760.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,518525	kn/€

5. ZGRADA SKLADIŠTA KORE

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	93%	232,50	153,30	35.642,25	100%	35.642,25
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	5%	12,50		1.916,25	100%	1.916,25
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	0%	0,00		0,00	100%	0,00
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	2%	5,00		766,50	100%	766,50
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	0%	0,00		0,00	100%	0,00
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	0%	0,00		0,00	100%	0,00
Ukupno:	100%	250,00	153,30	38.325,00	---	38.325,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2014	8	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	20,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84%	6,4	16%	32.193,00
				33,6			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	996,45	1,00	996,45	Vrbovsko	63,00	62.776,35
Vodni doprinosi	996,45	1,00	996,45	Vrbovsko	0,90	896,81
Ukupno:	1.992,90		1.992,90			63.673,16

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgređni troškovi (%)	Uzgređni troškovi (€)
Uzgređni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	38.325,00	3,00%	1.149,75

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	32.193	242.044
Komunalni doprinosi	8.350	62.776
Vodni doprinosi	119	897
Uzgređni troškovi	1.150	8.644
Ukupno	41.812	314.361
Zaokruženo		314.000

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€

6. ZGRADA SUŠARE (BLOK A, B I C)

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	55%	385,00	4.560,40	1.755.754,00	100%	1.755.754,00
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	13%	91,00		414.996,40	100%	414.996,40
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	2%	14,00		63.845,60	100%	63.845,60
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	10%	70,00		319.228,00	100%	319.228,00
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	10%	70,00		319.228,00	100%	319.228,00
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	10%	70,00		319.228,00	100%	319.228,00
Ukupno:	100%	700,00	4.560,40	3.192.280,00	---	3.192.280,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2015	7	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	17,50%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84%	6,4	16%	2.681.515,20
				33,6			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	26.002,62	1,00	26.002,62	Vrbovsko	63,00	1.638.165,06
Vodni doprinosi	26.002,62	1,00	26.002,62	Vrbovsko	0,90	23.402,36
Ukupno:	52.005,24		52.005,24			1.661.567,42

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgredni troškovi (%)	Uzgredni troškovi (€)
Uzgredni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	3.192.280,00	3,00%	95.768,40

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	2.681.515	20.161.039
Komunalni doprinosi	217.884	1.638.165
Vodni doprinosi	3.113	23.402
Uzgredni troškovi	95.768	720.037
Ukupno	2.998.280	22.542.644
Zaokruženo		22.540.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,518525	kn/€

7. HALA ZA PROIZVODNJU LJEPLJENIH PLOČA

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	55%	247,50	2.360,00	584.100,00	100%	584.100,00
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	16%	72,00		169.920,00	100%	169.920,00
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	10%	45,00		106.200,00	100%	106.200,00
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	6%	27,00		63.720,00	100%	63.720,00
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	31,50		74.340,00	100%	74.340,00
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	27,00		63.720,00	100%	63.720,00
Ukupno:	100%	450,00	2.360,00	1.062.000,00	---	1.062.000,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	2015	7	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	40	17,50%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	84%	6,4	16%	892.080,00
				33,6			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	21.889,00	1,00	21.889,00	Vrbovsko	63,00	1.379.007,00
Vodni doprinosi	21.889,00	1,00	21.889,00	Vrbovsko	0,90	19.700,10
Ukupno:	43.778,00		43.778,00			1.398.707,10

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgedni troškovi (%)	Uzgedni troškovi (€)
Uzgedni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	1.062.000,00	3,00%	31.860,00

Opis	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine		
Komunalni doprinosi	892.080	6.707.126
Vodni doprinosi	183.415	1.379.007
Uzgedni troškovi	2.620	19.700
Kupno	31.860	239.540
Ukupno	1.109.975	8.345.373
okruženo		8.340.000

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€

8. KONTEJNERSKI TERMINAL

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	77%	308,00	1.431,75	440.979,00	100%	440.979,00
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	0%	0,00		0,00	100%	0,00
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	0%	0,00		0,00	100%	0,00
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	10%	40,00		57.270,00	100%	57.270,00
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	28,00		40.089,00	100%	40.089,00
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	24,00		34.362,00	100%	34.362,00
Ukupno:	100%	400,00	1.431,75	572.700,00	---	572.700,00

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

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	88%	4,8	12%	503.976,00
				35,2			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	5.283,05	1,00	5.283,05	Vrbovsko	63,00	332.832,40
Vodni doprinosi	5.283,05	1,00	5.283,05	Vrbovsko	0,90	4.754,75
Ukupno:	10.566,11		10.566,11			337.587,15

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgedni troškovi (%)	Uzgedni troškovi (€)
Uzgedni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	572.700,00	3,00%	17.181,00

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	503.976	3.789.156
Komunalni doprinosi	44.268	332.832
Vodni doprinosi	632	4.755
Uzgedni troškovi	17.181	129.176
Ukupno	566.058	4.255.919
Zaokruženo		4.250.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,518525	kn/€

9. ZGRADA KOGENERACIJE
PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

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

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica

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

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA

Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	14.058,77	1,00	14.058,77	Vrbovsko	63,00	885.702,51
Vodni doprinosi	14.058,77	1,00	14.058,77	Vrbovsko	0,90	12.652,89
Ukupno:	28.117,54		28.117,54			898.355,40

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA

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

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	1.945.702	14.628.809
Komunalni doprinosi	117.803	885.703
Vodni doprinosi	1.683	12.653
Uzgređni troškovi	66.331	498.709
Ukupno	2.131.518	16.025.874
Zaokruženo		16.020.000

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€

10. ZGRADA SORTIRNICE

PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE						
Opis	Udio u ukupnom trošku gradnje (%)	Trošak gradnje, bez PDV-a (€/m ²)	Bruto izgrađena površina (m ²)	Vrijednost novogradnje (€)	Stupanj dovršenosti (%)	Sadašnja građevinska vrijednost (€)
Konstrukcija - Zemljani, betonski, armirački, tesarski, montažni, zidarski radovi	62%	235,60	1.709,57	402.773,51	100%	402.773,51
Konstrukcija, druga faza - Izolaterski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski radovi	10%	38,00		64.963,47	100%	64.963,47
Završni radovi - Podne obloge, keramičarski, ličilački, tapetarski radovi	5%	19,00		32.481,74	100%	32.481,74
Elektroinstalacije - Razvod instalacije, rasvjetna tijela, utičnice	10%	38,00		64.963,47	100%	64.963,47
Vodovod i kanalizacija - Hladna voda, topla voda, kanalizacija, sanitarni uređaji, požarna zaštita	7%	26,60		45.474,43	100%	45.474,43
Centralno grijanje i klimatizacija - Instalacija plina, razvod cijevi, oprema, instalacija klimatizacije, oprema	6%	22,80		38.978,08	100%	38.978,08
Ukupno:	100%	380,00	1.709,57	649.635,00	---	649.635,00

IZRAČUN PREOSTALE SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2022	1980	42	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	50	84,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Ostatak održivog vijeka korištenja (% i god.)	Zamjenska starost zgrade (god.)	Linearni otpis vrijednosti (%)	Preostala sadašnja tržišna vrijednost (€)
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	61%	19,5	39%	396.277,35
				30,5			

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH I VODNIH DOPRINOSA						
Opis	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Doprinos (kn)
Komunalni doprinosi	11.112,17	1,00	11.112,17	Vrbovsko	63,00	700.066,87
Vodni doprinosi	11.112,17	1,00	11.112,17	Vrbovsko	0,90	10.000,96
Ukupno:	22.224,35		22.224,35			710.067,82

PROCJENA UZGREDNIH TROŠKOVA			
Opis	Vrijednost novogradnje (€)	Uzgredni troškovi (%)	Uzgredni troškovi (€)
Uzgredni troškovi - Projektiranje, nadzor itd., dodatno na vrijednost novogradnje	649.635,00	3,00%	19.489,05

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Preostala sadašnja tržišna vrijednost građevine	396.277	2.979.421
Komunalni doprinosi	93.112	700.067
Vodni doprinosi	1.330	10.001
Uzgredni troškovi	19.489	146.529
Ukupno	510.209	3.836.018
Zaokruženo		3.830.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,518525	kn/€

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
1. ZGRADA PILANE SA ANEKSOM I NADSTREŠNICOM	1.828.491	13.747.557
2. ZGRADA KOTLOVNICE, SUŠARE I PARIONICE	665.083	5.000.441
3. HALA ZA PAKIRANJE	483.892	3.638.156
4. ZGRADA NADSTREŠNICE ZA PROSUŠIVANJE	1.165.212	8.760.675
5. ZGRADA SKLADIŠTA KORE	41.812	314.361
6. ZGRADA SUŠARE (BLOK A, B I C)	2.998.280	22.542.644
7. HALA ZA PROIZVODNJU LJEPLJENIH PLOČA	1.109.975	8.345.373
8. KONTEJNERSKI TERMINAL	566.058	4.255.919
9. ZGRADA KOGENERACIJE	2.131.518	16.025.874
10. ZGRADA SORTIRNICE	510.209	3.836.018
ZEMLJIŠTE U 11 ZONI	688.282	5.174.865
Ukupno	12.188.811	91.641.883
Zaokruženo		91.640.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€		

Rekapitulacija	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Nekretnine i zemljište kompleksa	12.188.811	91.640.000
Oprema/strojevi prema strojarskom elaboratu od 01.03.2022. (7,5479 kn/€)	23.536.049	177.647.752
Ukupno	35.724.860	269.287.752
Zaokruženo		269.280.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,518525 kn/€		