

INSTO CENTAR d.o.o. za savjetovanje i usluge

ZAGREB, Vladimira Varićaka 4, mobitel: 091 401 00 55, e-mail: avujeva@instocentar.hr
OIB: 14987768907 IBAN: HR0524840081105418952 RBA d.d. Zagreb

Naručitelj: **UTENZILIJA D.O.O.**
SAMOBORSKA CESTA 129, 10000 ZAGREB

Vrsta nekretnine: **INDUSTRIJSKI GOSPODARSKI POGON**

Adresa: **ZAGREB, SAMOBORSKA CESTA 129**

**PROCJEMBENI ELABORAT
(STRUČNO MIŠLJENJE)**

Svrha procjene: **DONOŠENJE POSLOVNE ODLUKE O
DALJNJEM RASPOLAGANJU NEKRETNINOM**

Katastarska općina: **JANKOMIR**

Broj ZK uložka: **1079**

Katastarske čestice: **41/19**

Tržišna vrijednost
nekretnine **5.850.000,00 kn**



Izradio:

Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Procjembeni elaborat br. **P-2020-03-02**
Datum : **15.03.2021.g.**

SADRŽAJ

1. Sažetak
2. Popis primijenjenih propisa, literature i upotrebe javnih baza
3. Zadatak s osnovnim značajkama i napomenama
4. Identifikacija nekretnine

I NALAZ

- 5.1. Očevid sa opisom stanja kakvoće
- 5.2. Fotodokumentacija
6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 6.1. Opće vrijednosti na tržištu nekretnina
 - 6.2. Odabir metode
 - 6.3. Procjena vrijednosti građevinske čestice
 - 6.4. Procjena vrijednosti građevina
7. Tržišna vrijednost nekretnine

II ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

III IZJAVA

OVLAŠTENJE - IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-688/2020-5
Velika Gorica, 29. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Anđelka Vujeva, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 29. siječnja 2021.

rješenje

Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ. OIB: 51553413640, iz Zagreba, Vladimira Varićaka 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, policu osiguranja, popis predmeta i presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

1. SAŽETAK

Naručitelj: UTENZILIJA D.O.O.
SAMOBORSKA CESTA 129, 10000 ZAGREB

Upisani vlasnik u ZK ulošku: UTENZILIJA D.O.O., OIB: 96082313900,
SAMOBORSKA CESTA 129, 10000 ZAGREB

Svrha procjene: DONOŠENJE POSLOVNE ODLUKE O
DALJNJEM RASPOLAGANJU
NEKRETNINOM

Vrsta nekretnine: INDUSTRIJSKI GOSPODARSKI POGON

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: JANKOMIR

Broj ZK uloška: 1079

Katastarska čestica: 41/19

Površina kat. čestice (m²): 6588

Opis (Oznaka zemljišta): ZGRADE U KOPIJI KATASTARSKOG PLANA
OZNAČENE BR. I, II, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII I
TVORNIČKO DVORIŠTE

Dana vrednovanja: 12.03.2021.

Dan kakvoće: 12.03.2021.

Tržišna vrijednost: 5.850.000 kn

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I IZVORA (JAVNE BAZE PODATAKA)

- &. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- &. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (N.N. br. 105/15)
- &. Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13)
- &. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13)
- &. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- &. Zakon o zemljišnim knjigama
- &. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- &. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- &.. DGU (katastarske podloge), neslužbene informacije o zemljištu preuzete preko internetskog web preglednika <http://geoportal.dgu.hr>
- &. Katastarske podloge preuzete kao neslužbene informacije preko internetskog web preglednika <http://katastar.hr/dgu/>
- &. Preuzete neslužbene informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- &.. MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>
- neslužbene informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU, preko internetskog web preglednika
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>

3. ZADATAK SA OSNOVNIM ZNAČAJKAMA I NAPOMENAMA

Zadatak:	Potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u naravi industrijskog proizvodnog pogona u svrhu donošenja poslovne odluke o daljnjem raspolaganju nekretnine.
Vrsta nekretnine:	INDUSTRIJSKI GOSPODARSKI POGON
Adresa:	ZAGREB, SAMOBORSKA CESTA 129
Dan vrednovanja:	12.03.2021.
Dan kakvoće:	12.03.2021.
Osnovica za vrednovanje:	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Namjena nekretnine:	PROIZVODNI POGON
Odabrana metoda:	POREDBENA METODA ZA ZEMLJIŠTE TROŠKOVNA METODA ZA GRAĐEVINE

NAPOMENE:

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera nekretnine niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Sama analiza niti razmatranje eventualane zagađenost tla nije predmet ovog procjemenog elaborata. Eventualni trošak sanacija tla nije obuhvaćen ovom procjenom vrijednosti nekretnine.

Novčane tražbine ne utječu na određivanje tržišne vrijednosti nekretnine i iste nisu premet razmatranja.

4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Identifikacija nekretnine u katastarskom operatu

Katastarska općina:	PODSUSED
Posjedovni list broj:	1518
Katastarske čestice broj:	1941/1
Površina čestica (m2):	6588

Identifikacija nekretnine u zemljišnim knjigama

Katastarska općina	JANKOMIR
Broj ZK uložka:	1079
Katastarske čestice broj:	41/19
Površina čestica (m2):	6588

VLASTOVNICA B: UTENZILIJA D.O.O., OIB: 96082313900, SAMOBORSKA
CESTA 129, 10000 ZAGREB

TERETOVNICA C: SPORAZUM O OSIGURANJU POTRAŽIVANJA ZASNIVANJEM
ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) 29.10.2020 pod brojem Z-48298/2020

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>



Izvor: GOOGLE EARTH PRO



I. NALAZ

5.1. OČEVID SA OPISOM STANJA KAKVOĆE

LOKACIJA

Gradska četvrt	Stenjevec
Adresa	Samoborska cesta - ul. Josipa Lončara
Komunalna infrastruktura	Kompletno izvedena i smještena neposredno uz nekretninu
Okoliš	Nekretnina je smještena između dvije gradske ulice i industrijskog željezničkog kolosjeka.
Ocjena položaja (lokacije)	Prosječna do dobra - postoji prostorno ograničenje eventualnog smještaja zamjenskih građevina zbog posebnih uvjeta koji se propisuju i koji se odnose na minimalne udaljenosti od industrijskog kolosjeka.

GRAĐEVINE

Namjena:	Industrijske građevine u naravi namjensko izgrađene hale i skladišta koje su u funkciji proizvodnje koja se odvija na lokacija. Zgrade smještene uz ulicu Josipa Lončara su uredsko-skladišne.
Legalnost	Uvidom u javno dostupni geoportal vidljivo je da su zgrade izgrađene prije 15. veljače 1968.g što im daje legalnost a formalna legalnost se provodi temeljem ishoda Uvjerjenja o godini gradnje.
Način gradnje	Zgrade su građene i dograđivane tijekom vremena sukladno potrebama razvoja djelatnosti na lokacija.
Katnost	proizvodni i skladišne zgrade su prizemne građevine a u zgradama gdje su smješteni uredi i nuzprostorije su zgrade koje se sastoje od prizemlja i kata
Parkiranje na kat. čestici	Unutar industrijskog dvorišta proizvodnog pogona isključivo za službena vozila koja su u funkciji odvijanja djelatnosti.
Nedostatci	Građevine su tehnološki zastarjele i trošne. Gospodarska zastarjelost građevina je potpuna. Dvorišne površine koj se odnose na skladišno-manipulativne površine su nepravilnog oblika smještene između zgrada i u lošem su građevinskom stanju.

FOTODOKUMENTACIJA - OKOLIŠ

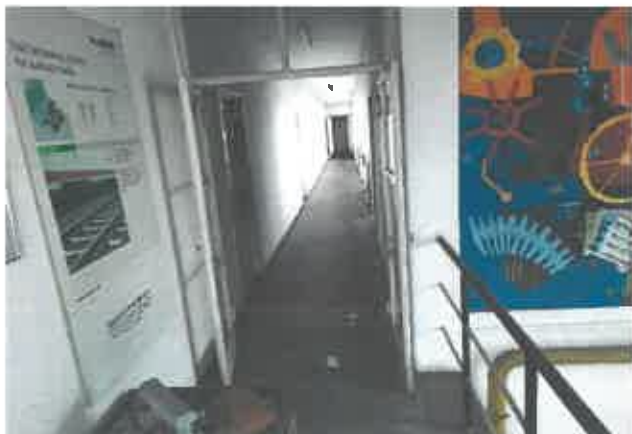






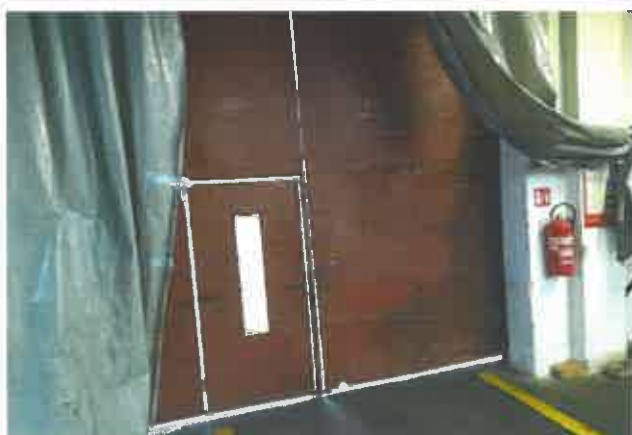
A. UREDSKO - SKLADIŠNA ZGRADA UZ UL. JOSIPA LOŃČARA







B. GRAĐEVINSKI SKLOP PROIZVODNIH HALA







C. JUŽNI ANEKS ZGRADE UZ UL. JOSIPA LONČARA







D. SKLADIŠTE SMJEŠETNO UZ UL. JOSIPA LONČARA



E. SPREMIŠTE UZ ŽELJ. PRUGU I UZ PROIZVODNU HALU



F.GARDEROBA I SANITARIJE UZ UL. JOSIPA LONČARA



6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Stavak 4. članka 22. ZPVN: 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.

BILTEN HNB "Informacije o gospodarskim kretanjima, studeni 2020"

Prema dostupnim mjesečnim pokazateljima u trećem se tromjesečju očekuje rast gospodarske aktivnosti na tromjesečnoj razini, nakon snažnog smanjenja u drugom tromjesečju uzrokovanog pandemijom novoga koronavirusa i restriktivnim mjerama uvedenima za njezino suzbijanje. Tijekom rujna nastavio se rast zaposlenosti i smanjenje broja nezaposlenih. Iako su tekuća kretanja na tržištu rada povoljna, broj zaposlenih i nezaposlenih i dalje je zamjetno nepovoljniji u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije. Krajem listopada epidemiološka se situacija zamjetno pogoršala, što bi, ako se takva situacija produži, moglo negativno utjecati na intenzitet oporavka.

Ukupna inflacija potrošačkih cijena neznatno se povećala: s $-0,1\%$ u kolovozu na $0,0\%$ u rujnu. Nasuprot tome, temeljna se inflacija smanjila s $1,2\%$ na $0,7\%$ pod utjecajem smanjenja godišnje stope promjene cijena pojedinih prehrambenih proizvoda, odjeće i obuće te ugostiteljskih usluga i smještaja.

Visok stupanj ekspanzivnosti monetarne politike zadržan je i tijekom listopada te su slobodna novčana sredstva banaka dosegla dosad najvišu zabilježenu razinu, čemu je uz smanjenje gotovog novca u optjecaju pridonijelo i smanjenje kunskog depozita države kod HNB-a. Godišnji rast ukupnih plasmana banaka u rujnu se ubrzao na $3,7\%$, pri čemu se ubrzao rast plasmana nefinancijskim poduzećima zbog učinka baznog razdoblja, dok se godišnji rast plasmana stanovništvu blago usporio.

Kamatne stope banaka na nove kredite poduzećima i stanovništvu, koji uključuju prvi put ugovorene i ponovno ugovorene kredite, tijekom rujna uglavnom su se smanjile ili ostale podjednake, dok su kamatne stope na dugoročne stambene kredite stanovništvu s valutnom klauzulom blago porasle zbog rasta kamatnih stopa na ponovno ugovorene kredite.

6.2. ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI

Sukladno čl. 22. ZPVN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPVN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPVN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPVN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPVN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

Poredbena metoda temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može s zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih objekata, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

U troškovnoj metodi utvrđuju se troškova vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Vrijednost zemljišta u troškovnoj metodi u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Iz gore navedenih razloga odabrana je poredbena metoda za procjenu zemljišta i troškovna metoda za procjenu izgrađenih građevnih čestica.

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKE ČESTICE

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE ZEMLJIŠTA

Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće (članak 4. ZPN).

Kakvoća zemljišta:

Katastarska općina	PODSUSED
Katastarska čestica	1941/1
Mjedodavni plan	GUP GRADA ZAGREBA
URBANO PRAVILO	2.10.
VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (detaljna namjena zemljišta)	gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko-turistička namjena) - gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina; - najmanja građevna čestica je 1000 m ² , osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama; - omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina; - najveća izgrađenost građevne čestice je 50%; - najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice; - najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; kin može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja; - visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni; Iznimno, na lokaciji zatvorenih industrijskih krugova u Jankomiru, Borongaju i Fallerovom šetalištu prema grafičkom prikazu, omogućuje se najveća izgrađenost građevne čestice 70%, najveće kin 2,2 i rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti osim za gradnju visoke građevine, ostalo prema detaljnim pravilima;
MJERA GRAĐ. KORIŠTENJA (koef. Iskoristivosti)	2,2
KATEGORIJA	1. kategorija
Ukupna površina čestica (m²) :	6.588
Oblik kat. čestice:	izdužen poligonalan - nepravilan
Reljef kat. čestice:	ravna ploha

Grafički dio - izvod iz GUP-a Grada Zagreba



PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA

Pribavljeni podaci preuzeti su iz aplikacija "eNekretnine". Baza raspolaže sa dovoljnim brojem kupoprodajnih transakcija zemljišta koja se nalaze unutar cjenovnog bloka "Škorpikova sjever"

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKORPIKOVA SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJEN
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA

Poredbeno zemljište broj: 1	
k.o. Podsused	k.č.br. 1971/6
ID ZKC	1106267
ID PN (PU)	4040684
Površina u prometu	9.358,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.183.026,00
Datum ugovora	10.5.2019
HRK/m2 =	447,00
€/m2=	59,6

Poredbeno zemljište broj: 2	
k.o. Podsused	k.č.br. 1961
ID ZKC	1168084
ID PN (PU)	
Površina u prometu	13.031,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.187.353,72
Datum ugovora	13.9.2018
HRK/m2 =	781,78
€/m2=	104

Poredbeno zemljište broj: 3	
k.o. Podsused	k.č.br. 1965
ID ZKC	1382899
ID PN (PU)	4376207
Površina u prometu	1.335,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.127.134,33
Datum ugovora	30.11.2020
HRK/m2 =	844,30
€/m2=	113

Poredbeno zemljište broj: 4	
k.o. Podsused	k.č.br. 2490/1
ID ZKC	1127347
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4065496
Površina u prometu	9.345,00
Vrijednost nekretnine (KN)	9.734.291,66
Datum ugovora	5.6.2019
	HRK/m2 = 1041,66
	€/m2= 139

Poredbeno zemljište broj: 5	
k.o. Podsused	k.č.br. 2512/2
ID ZKC	1231139
ID PN (PU)	4200953
Površina u prometu	5.111,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.781.084,95
Datum ugovora	29.1.2020
	HRK/m2 = 935,45
	€/m2= 125

Poredbeno zemljište broj: 6	
k.o. Podsused	k.č.br. 2512/1
ID ZKC	1175832
ID PN (PU)	4129045
Površina u prometu	5.770,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.998.947,40
Datum ugovora	16.10.2019
	HRK/m2 = 519,75
	€/m2= 69

Poredbeno zemljište broj: 7	
k.o. Podsused	k.č.br. 2513/5
ID ZKC	1175831
ID PN (PU)	4127825
Površina u prometu	4.665,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.417.209,30
Datum ugovora	30.9.2019
	HRK/m2 = 518,16
	€/m2= 69

MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Poredbena nekretnina (ID ZKČ)	KATASTAR		Vrsta nekretnine - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Datum ugovora	Površina u prometu (m ²)	Vrijednost nekretnine (HRK)	Vrijednost nekretnine (HRK/m ²)	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA (PNS: Isključaj potražiteljske cijene i proizvedeljske cijene)			MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (HRK/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)	STATISTIČKA OBRADA		
		broj katastarske čestice	katastarska općina						Koeficijent isključivost potražiteljske nekretnine	Koeficijent isključivost proizvedeljske nekretnine	Korekcijski faktor		PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (max. +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE JEDINIČNE CIJENE (do +/- 30 %)	PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (HRK/m ²)				
1	1108267	1871/8	Podused	GZ	10.5.2019.	9.368,00	4.183.026,00	447	102,30	103,00	0,99	444	2,2	2,2	1,0	444	-0,88%	-38,68%	724
2	1168084	1981	Podused	GZ	13.9.2018.	13.031,00	10.187.363,72	782	102,30	101,90	1,00	785	2,2	2,2	1,0	785	0,39%	8,40%	724
3	1382899	1965	Podused	GZ	30.11.2020.	1.335,00	1.127.134,33	844	102,30	102,80	1,00	840	2,2	2,2	1,0	840	-0,48%	16,05%	724
4	1127347	2490/1	Podused	GZ	5.8.2019.	9.345,00	9.734.291,68	1.042	102,30	102,70	1,00	1.038	2,2	2,2	1,0	1.038	-0,36%	43,32%	724
5	1231139	2512/2	Podused	GZ	29.1.2020.	5.111,00	4.781.084,95	935	102,30	102,80	1,00	933	2,2	2,2	1,0	933	-0,29%	28,83%	724
6	1175832	2512/1	Podused	GZ	18.10.2019.	6.770,00	2.998.947,40	520	102,30	103,20	0,99	515	2,2	2,2	1,0	515	-0,87%	-28,84%	724
7	1175831	2513/5	Podused	GZ	30.9.2019.	4.685,00	2.417.209,30	518	102,30	102,70	1,00	518	2,2	2,2	1,0	518	-0,38%	-28,71%	724
Jedinična prosječna cijena nakon među vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja																724	HRK/m ²		
																97	€/m ²		

Poredbene nekretnine pod brojevima 1 i 4 se isključuju iz daljnjeg postupka jer odstupaju više od 30 % u odnosu na prosječne cijene.

Redni broj	Poredbena nekretnina (ID ZKČ)	KATASTAR		Vrsta nekretnine - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Datum ugovora	Površina u prometu (m ²)	Vrijednost nekretnine (HRK)	Vrijednost nekretnine (HRK/m ²)	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA (PNS: Isključaj potražiteljske cijene i proizvedeljske cijene)			MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (HRK/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)	STATISTIČKA OBRADA		
		broj katastarske čestice	katastarska općina						Koeficijent isključivost potražiteljske nekretnine	Koeficijent isključivost proizvedeljske nekretnine	Korekcijski faktor		PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (max. +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE JEDINIČNE CIJENE (do +/- 30 %)	PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (HRK/m ²)				
2	1168084	1981	Podused	GZ	13.9.2018.	13.031,00	10.187.363,72	782	102,30	101,90	1,00	785	2,2	2,2	1,0	785	0,39%	9,31%	718
3	1382899	1965	Podused	GZ	30.11.2020.	1.335,00	1.127.134,33	844	102,30	102,80	1,00	840	2,2	2,2	1,0	840	-0,48%	17,02%	718
5	1231139	2512/2	Podused	GZ	29.1.2020.	5.111,00	4.781.084,95	935	102,30	102,80	1,00	933	2,2	2,2	1,0	933	-0,29%	29,90%	718
6	1175832	2512/1	Podused	GZ	18.10.2019.	6.770,00	2.998.947,40	520	102,30	103,20	0,99	515	2,2	2,2	1,0	515	-0,87%	-28,24%	718
7	1175831	2513/5	Podused	GZ	30.9.2019.	4.685,00	2.417.209,30	518	102,30	102,70	1,00	518	2,2	2,2	1,0	518	-0,39%	-28,11%	718
Jedinična prosječna cijena nakon među vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja																718	HRK/m ²		
																96	€/m ²		

6.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

A. UREDSKO - SKLADIŠNA ZGRADA UZ UL. JOSIPA LONČARA
OCJENA FAKTORA KORIŠTENJA KAO STUPNJA DALJNJE
UPORABLJIVOSTI

FK MATRICA		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabivost dovoljna i dugoričnije dana/osigurana	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabivost kratkororočno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABRANA KVALIFIKACIJA		4	5	2
ODABRANI FK		5		

A. UREDSKO - SKLADIŠNA ZGRADA UZ UL. JOSIPA LONČARA

KAKVOĆA ZGRADE SA IZRAČUNOM SADAŠNJE VRIJEDNOSTI	
Namjena:	uredi, radionice, skladišta
Opis zgrade	Zgrada se sastoji od dvije etaže i od dvije dilatacije. Sjeverna dilatacija je uredske namjene. Južna dilatacija je u prizemlju proizvodne namjene - strojna obrada a na katu je bila administrativna priprema sa laboratorijem. Dilatacije su funkcionalno spojene na katu po svojoj cijeloj dužini sa jednim stubištem i hodnikom
Nosiva konstrukcija	zidna masivna
Pokrov	salonit azbestne ploče
Pročelja	Sjeverna dilatacija zgrade je ožbukana i obojana a južna dilatacija je ožbukana sa ulične strane a dvorišna strana nije žbukana.
Vanjska stolarija/bravarija	Ulazna vrata u uredski dio zgrade drvena dvokrilna obično staklo, u manjem dijelu prizemlja koje je u funkciji ureda su izo stakla sa pvc okvirima dok su ostali vanjski prozori u jednostrukom staklu s drvenim okvirima. Sva drvena vanjska stolarija je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti. Ulazna vrata u proizvodni dio prizemlja su izvedena od čeličnog lima.
Pregradni zidovi	opeka, ožbukano i obojano
Obrada zidova	ožbukani i obojan, keramičke pločice u sanitarijama
Obrada podova	Parket je u uredima, u hodnici i sanitarije su obloženi keramičkim pločicama dok je na katu obloga parket, u proizvodnom dijelu prizemlja je betonska ploča Sve je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti.
Unutrašnja stolarija	Drvena puna ili drvena djelomično ostakljena a djelomično puna. Sva stolarija je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti.
Stanje	Od ukupne površine prizemlja sjeverne dilatacije zgrade adaptirano je cca 7/9 površine i u adaptiranom dijelu se nalaze uredske prostorije. Preostali dio prizemlja i kat sjeverne dilatacije su zapušteni i isti nisu u funkciji. Prizemlje južne dilatacije zgrade u funkciji je proizvodnje a kat koji je bio u funkciji pripreme s laboratorijem nije u funkciji i isti je izrazito u zapuštenom i neodržavanom građevinskom stanju. U zgradi kao cjelina, osim dijela prizemlja, nije vidljivo građevinsko ulaganje (adaptacija ili rekonstrukcija) od dana izgradnje istih. Zgrada kao cjelina je trošna, stara i nefunkcionalna.

Zaključak procjenitelja: Od ovih sedam zahtjeva ova građevina zadovoljava smo mehaničku otpornost i stabilnost (nema vidljivih pukotina niti vidljivih progiba).	Temeljni zahtjevi za građevinu : 1. mehanička otpornost i stabilnost 2. sigurnost u slučaju požara 3. higijena, zdravlje i okoliš 4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe 5. zaštita od buke 6. gospodarenje energijom i očuvanje topline 7. održiva uporaba prirodnih izvora.
Tlocrtna površina zgrade (očitan sa katastarske	540,00 m ²
Visina zgrade, cca	6,00 m
Obujam (O)	3.240,00 m ³
Broj katova	2,00
Bruto građevinska površina zgrade	1.080,00 m ²
Godina procjene nekretnine GP	2021
Godina izgradnje, cca	1965
Starost građevine G (god.)	56
Održivi vijek korištenja OVK (za poslovnu zgradu)	60
Faktor korištenja FK	5
Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	93 %
Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenje	20 %
OOVK	12
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	48
Linearni otpis (%)	80 %
Preostala vrijednost	0,20

<i>Pokazatelji troškova građenja - 2017 (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart), Hrvatska komora arhitekata</i>		
Procijenjena vrijednost jediničnih troškova građenja (HRK)/m ² bruto površine, bez PDV-a (Izračun: 4.500 x (100,00-1,8-0,9-4,7-8,7-3,0-1,5-2,8-0,2)%/100)=		3.438,00
4,0%	projektiranje	137,52
1,5%	nadzor	51,57
Ukupni jediničnih troškova građenja (HRK)/m ² bruto površine, bez PDV-a		3.627,09
Normalni troškovi gradnje nove zgrade NTG		3.917.257,20 kn
PDV (25 %)		979.314,30 kn
Normalni troškovi gradnje zgrade NTG		4.896.571,50 kn
Linearni otpis u postupku određivanja sadašnje vrijednosti preko matrice FK-faktora korištenja (%)		80 %
Preostala vrijednost		0,20
Preostala troškovna vrijednost građevine nastala primjenom FK matrice:		979.314,30 kn
KOMUNALNI DOPRINOS		
Obujam zgrade		3.240,00

Jedinična cijena (kn/m3) komunalnog doprinosa za III zonu (industrija):	50,00	
Komunalni doprinos :		162.000,00 kn
VODNI DOPRINOS		
Obujam zgrade	3.240,00	
Jedinična cijena (kn/m3) vodnog doprinosa :	3,00	
Vodni doprinos:		9.720,00 kn
Sadašnja vrijednost zgrade:		1.151.034,30 kn
		155.125,92 €

B. GRAĐEVINSKI SKLOP PROIZVODNIH HALA KOJI ČINE FUNKCIONALNU CJELINU

OCJENA FAKTORA KORIŠTENJA KAO STUPNJA DALJNJE UPORABLJIVOSTI

FK MATRICA		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabivost dovoljna i dugoričnije dana/osigurana	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna ogranzicija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabivost kratkororočno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABRANA KVALIFIKACIJA		5	5	4
ODABRANI FK		5		

B. GRAĐEVINSKI SKLOP PROIZVODNIH HALA KOJI ČINE FUNKCIONALNU CJELINU

KAKVOĆA ZGRADE SA IZRAČUNOM SADAŠNJE VRIJEDNOSTI

Namjena:	proizvona
Opis funkcionalne cjeline zgrada	Funkcionalna cjelina sastoji se od više zgrada različite godine gradnje od različitih nosivih građevinskih sklopova, različitih visina, različitih oblika a koje su sve spojene u jednu cjelinu koja je u funkciji proizvodnje koja se odvija na strojevima i uređajima koji se nalaze u istima. Građevinska cjelina je nastala dogradnjama i spajanjem pojedinačnih zgrada.
Nosiva konstrukcija	zidna masivna
Pokrov	salonit azbestne ploče
Pročelja	Dio zgrada koji čine jednu funkcionalnu cjelinu je ožbukana i obojana a dio nije žbukana. U izrazito lošem stanju.
Vanjska stolarija/bravarija	Vanjski prozori u jednostrukom staklu s drvenim okvirima ili sa betonskim okvirima. Ulazna vrata ili sekcisjka vrata su izvedena od čeličnog lima. Sva stolarija/bravarija je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti.
Obrada zidova	obojan
Obrada podova	Pod je betoniran nezačlađen i/ili betoniran
Stanje	Kompleks zgrada koji čine funkcionalnu cjelinu je izrazito trošna, star i nefunkcionalna. Nije vidljivo građevinsko ulaganje (adaptacija ili rekonstrukcija) od dana izgradnje istih.
Zaključak procjenitelja: Od ovih sedam zahtjeva ova građevina zadovoljava smo mehaničku otpornost i stabilnost (osim u jednom manjem dijelu zgrada nema vidljivih pukotina niti vidljivih progiba).	<p>Temeljni zahtjevi za građevinu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mehanička otpornost i stabilnost 2. sigurnost u slučaju požara 3. higijena, zdravlje i okoliš 4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe 5. zaštita od buke 6. gospodarenje energijom i očuvanje topline 7. održiva uporaba prirodnih izvora.
Tlocrtna površina zgrada koje čine funkcionalnu cjelinu (očitan sa katastarske podloge)	1.900,00 m ²
Prosječna visina zgrada cca	4,50 m
Obujam (O)	8.550,00 m ³
Broj katova	1,00
Bruto građevinska površina zgrade	1.900,00 m ²
Godina procjene nekretnine GP	2021
Godina izgradnje	1955
Starost građevine G (god.)	66
Održivi vijek korištenja OVK (proizvodne hale)	50
Faktor korištenja FK	5
Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	132 %
Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenje	20 %

OOVK	10
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	40
Linearni otpis (%)	80 %
Preostala vrijednost	0,20

<i>Pokazatelji troškova građenja - 2017 (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart), Hrvatska komora arhitekata</i>	
Procjenjena vrijednost jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a (Izračun: 2800x (100-2,6-2,0-1,1-0,8-6,8-0,2)%/100)	2.405,20
	kn/m2
4,0% projektiranje	96,21
1,5% nadzor	36,08
Ukupni jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a	2.537,49
Normalni troškovi gradnje nove zgrade NTG	4.821.223,40 kn
PDV (25 %)	1.205.305,85 kn
Normalni troškovi gradnje zgrade NTG	6.026.529,25 kn
Linearni otpis u postupku određivanja sadašnje vrijednosti preko matrice FK-faktora korištenja (%)	80 %
Preostala vrijednost	0,20
Preostala troškovna vrijednost građevine nastala primjenom FK matrice:	1.205.305,85 kn
GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI	
1. Gospodarska zastarjelost	
2. Vremenski uvjetovano građevinsko oblikovanje	
3. Neprimjeren tlocrt građevine	
Procijenjeni postotak umanjena	100%
Sadašnja vrijednost zgrade preostala nakon gospodarskog umanjena	0,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS	
Obujam zgrade	8.550,00
Jedinična cijena (kn/m3) komunalnog doprinosa za III zonu (industrija):	50,00
Komunalni doprinos :	427.500,00 kn
VODNI DOPRINOS	
Obujam zgrade	8.550,00
Jedinična cijena (kn/m3) vodnog doprinosa :	3,00
Vodni doprinos:	25.650,00 kn
TROŠAK UKLANJA GRAĐEVINE (rušenje i odvoz na deponiju)	
GBP zgrade	2.021,00

Jedinična cijena (kn/m ²) :	500,00
	Ukupno: -1.010.500,00 kn
Sadašnja vrijednost zgrade:	-557.350,00 kn
	-74.313,33 €

C.JUŽNI ANEKS ZGRADE UZ UL. JOSIPA LONČARA (PROIZVODNA U PRIZEMLJU I UREDI NA KATU)

OCJENA FAKTORA KORIŠTENJA KAO STUPNJA DALJNJE UPORABLJIVOSTI

FK MATRICA		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporablivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporablivost dovoljna i dugoričnije dana/osigurana	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mała oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporablivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna ogranzicija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporablivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporablivost kratkororočno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkororočno
ODABRANA KVALIFIKACIJA		5	5	2
ODABRANI FK		5		

**C.JUŽNI ANEKS ZGRADE UZ UL. JOSIPA LONČARA
(PROIZVODNA U PRIZEMLJU I UREDI NA KATU)**

KAKVOĆA ZGRADE SA IZRAČUNOM SADAŠNJE VRIJEDNOSTI

Namjena:	uredi, radionice, skladišta	
Opis zgrade	Zgrada se sastoji od dvije etaže. Kat je uredske namjene a prizemlje je proizvodne namjene. Zgrada nije u funkciji.	
Nosiva konstrukcija	Zidna masivna u prizemlju, nadograđeni kat je emontažna česlična konstrukcija s ispunom od montažnih siporeks ploha.	
Pokrov	salonit azbestne ploče	
Pročelja	Ulični dio zgrade je ožbukana a dvorišna strana zgrade nije ožbukana. Sve je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti.	
Vanjska stolarija/bravarija	Vrata u uredskom dijelu zgrade drvena, prozori u jednostrukom staklu s čeličnim okvirima. Sva vanjska stolarija je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti. Ulazna vrata u proizvodni dio prizemlja su izvedena od čeličnog lima.	
Obrada zidova	nosiva obloga zidova obojana	
Obrada podova	PVC obloga na betonskoj podlozi, u proizvodnom dijelu prizemlja je betonska ploča. Sve je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti.	
Unutrašnja stolarija	Drvena puna li drvena djelomično ostakljena a djelomično puna. Sva stolarija je u izrazito lošem stanju uslijed trošnosti.	
Stanje	Zgrada kao cjelina je trošna, stara i nefunkcionalna. Nema vidljivih građevinskih ulaganje (adaptacija ili rekonstrukcija) od dana izgradnje istih. Zgrada nije u funkciji.	
Zaključak procjenitelja: Od ovih sedam zahtjeva ova građevina zadovoljava smo mehaničku otpornost i stabilnost (nema vidljivih pukotina niti vidljivih progiba).	Temeljni zahtjevi za građevinu : 1. mehanička otpornost i stabilnost 2. sigurnost u slučaju požara 3. higijena, zdravlje i okoliš 4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe 5. zaštita od buke 6. gospodarenje energijom i očuvanje topline 7. održiva uporaba prirodnih izvora.	
Tlocrtna površina zgrada koje čine funkcionalnu cjelinu	210 00	m ²
Prosječna visina zgrada, cca	6 00	m
Obujam (O)	1.260 00	m ³
Broj katova	2 00	
Bruto građevinska površina zgrade	420 00	m ²

Godina procjene nekretnine GP	2021
Godina izgradnje	1965
Starost građevine G (god.)	56
Održivi vijek korištenja OVK (proizvodno uredska)	60
Faktor korištenja FK	5
Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	93 %
Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenje	20 %
OOVK	12
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	48
Linearni otpis (%)	80 %
Preostala vrijednost	0,20

<i>Pokazatelji troškova građenja - 2017 (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart), Hrvatska komora arhitekata</i>	
Procjenjena vrijednost jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a (Izračun: 4.500 x (100,00-1,8-0,9-4,7-8,7-3,0-1,5-2,8-0,2)%/100)=	3.438,00 kn/m2
4,0% projektiranje	137,52
1,5% nadzor	51,57
Ukupni jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a	3.627,09
Normalni troškovi gradnje nove zgrade NTG	1.523.377,80 kn
PDV (25 %)	380.844,45 kn
Normalni troškovi gradnje zgrade NTG	1.904.222,25 kn
Linearni otpis u postupku određivanja sadašnje vrijednosti preko matrice FK-faktora korištenja (%)	80 %
Preostala vrijednost	0,20
Preostala troškovna vrijednost građevine nastala primjenom FK matrice:	380.844,45 kn
KOMUNALNI DOPRINOS	
Obujam zgrade	1.260,00
Jedinična cijena (kn/m3) komunalnog doprinosa za III zonu (industrija):	50,00
Komunalni doprinos :	63.000,00 kn
VODNI DOPRINOS	
Obujam zgrade	1.260,00
Jedinična cijena (kn/m3) vodnog doprinosa :	3,00
Vodni doprinos:	3.780,00 kn
Sadašnja vrijednost zgrade:	447.624,45 kn 59.683,26 €

D. SKLADIŠTE SMJEŠETNO UZ UL. JOSIPA LONČARA
OCJENA FAKTORA KORIŠTENJA KAO STUPNJA DALJNJE
UPORABLJIVOSTI

FK MATRICA	A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1. Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2. Uporabivost dovoljna i dugoričnije dana/osigurana	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3. Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna ogranzicija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4. Uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	-dovoljna Infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5. Uporabivost kratkororočno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABRANA KVALIFIKACIJA	5	5	2
ODABRANI FK	5		

D. SKLADIŠTE SMJEŠETNO UZ UL. JOSIPA LONČARA

KAKVOĆA ZGRADE SA IZRAČUNOM SADAŠNJE VRIJEDNOSTI	
Namjena:	skladište
Opis zgrade	Zgrada se sastoji od prizemlja. Zgrada nije u funkciji.
Nosiva konstrukcija	Zidna masivna, krovna konstrukcija je čelična rešetkasta kosa.
Pokrov	salonit azbestne ploče
Pročelja	Počelje nije ožbukana.
Vanjska stolarija/bravarija	Prozori u jednostrukom staklu sa betonskim okvirima. Ulazna vrata u skladište su izvedena od čeličnog lima.
Obrada zidova	zidovi ožbukana i obojani
Obrada podova	Betonska ploča bez završne obrade.
Stanje	Zgrada kao cjelina je trošna, stara i nefunkcionalna. Nema vidljivih građevinskih ulaganje (adaptacija ili rekonstrukcija) od dana izgradnje istih. Zgrada nije u funkciji.
Zaključak procjenitelja: Od ovih sedam zahtjeva ova građevina zadovoljava smo mehaničku otpornost i stabilnost (nema vidljivih pukotina niti vidljivih progiba).	Temeljni zahtjevi za građevinu : 1. mehanička otpornost i stabilnost 2. sigurnost u slučaju požara 3. higijena, zdravlje i okoliš 4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe 5. zaštita od buke 6. gospodarenje energijom i očuvanje topline 7. održiva uporaba prirodnih izvora.
Tlocrtna površina zgrada koje čine funkcionalnu cjelinu	280,00 m ²
Prosječna visina zgrada, cca	4,00 m
Obujam (O)	1.120,00 m ³
Broj katova	1,00
Bruto građevinska površina zgrade	280,00 m ²
Godina procjene nekretnine GP	2021
Godina izgradnje	1965
Starost građevine G (god.)	56
Održivi vijek korištenja OVK (skladište)	40
Faktor korištenja FK	5
Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	140 %
Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenje	20 %
OOVK	8
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	32
Linearni otpis (%)	80 %
Preostala vrijednost	0,20

<i>Pokazatelji troškova građenja - 2017 (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart), Hrvatska komora arhitekata</i>			
Procjenjena vrijednost jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a (Izračun: 2800 kn/m2 x (75,2-2,6-2,0)%/100)=		1.976,80	kn/m2
4,0%	projektiranje	79,07	
1,5%	nadzor	29,65	
Ukupni jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a		2.085,52	
Normalni troškovi gradnje nove zgrade NTG		583.946,72 kn	
PDV (25 %)		145.986,68 kn	
Normalni troškovi gradnje zgrade NTG		729.933,40 kn	
Linearni otpis u postupku određivanja sadašnje vrijednosti preko matrice FK-faktora korištenja (%)		80	%
Preostala vrijednost		0,20	
Preostala troškovna vrijednost građevine nastala primjenom FK matrice:		145.986,68 kn	
KOMUNALNI DOPRINOS			
Obujam zgrade		1.120,00	
Jedinična cijena (kn/m3) komunalnog doprinosa za III zonu (industrija):		50,00	
Komunalni doprinos :		56.000,00 kn	
VODNI DOPRINOS			
Obujam zgrade		1.120,00	
Jedinična cijena (kn/m3) vodnog doprinosa :		3,00	
Vodni doprinos:		3.360,00 kn	
Sadašnja vrijednost zgrade:		205.346,68 kn	
		27.379,56 €	

E. SPREMIŠTE UZ ŽELJ. PRUGU I UZ PROIZVODNU HALU
OCJENA FAKTORA KORIŠTENJA KAO STUPNJA DALJNJE
UPORABLJIVOSTI

FK MATRICA		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabivost dovoljna i dugoričnije dana/osigurana	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna ograničenja - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabivost kratkororočno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkororočno
ODABRANA KVALIFIKACIJA		5	5	2
ODABRANI FK		5		

E. SPREMIŠTE UZ ŽELJ. PRUGU I UZ PROIZVODNU HALU

KAKVOĆA ZGRADE SA IZRAČUNOM SADAŠNJE VRIJEDNOSTI	
Namjena:	skladište/spremište
Opis zgrade	Zgrada se sastoji od prizemlja. Zgrada nije u funkciji.
Nosiva konstrukcija	Zidna masivna, krovšte drveno dovostrešno.
Pokrov	salonit azbestne ploče
Pročelje	Pročelje nije ožbukana.
Vanjska stolarija/bravarija	Prozori u jednostrukom staklu sa betonskim okvirima. Ulazana vrata u skladište su izvedena od čeličnog lima i od punog drveta.
Obrada zidova	zidovi ožbukana i obojani
Obrada podova	Betonska ploča bez završne obrade.
Stanje	Zgrada kao cjelina je trošna, stara i nefunkcionalna. Nema vidljivih građevinskih ulaganje (adaptacija ili rekonstrukcija) od dana izgradnje istih. Zgrada nije u funkciji.
Zaključak procjenitelja: Od ovih sedam zahtjeva ova građevina zadovoljava smo mehaničku otpornost i stabilnost (nema vidljivih pukotina niti vidljivih progiba).	<p>Temeljni zahtjevi za građevinu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mehanička otpornost i stabilnost 2. sigurnost u slučaju požara 3. higijena, zdravlje i okoliš 4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe 5. zaštita od buke 6. gospodarenje energijom i očuvanje topline 7. održiva uporaba prirodnih izvora.
Tlocrtna površina zgrada koje čine funkcionalnu cjelinu	250,00 m ²
Prosječna visina zgrada, cca	3,60 m
Obujam (O)	900,00 m ³
Broj katova	1,00
Bruto građevinska površina zgrade	250,00 m ²
Godina procjene nekretnine GP	2021
Godina izgradnje	1955
Starost građevine G (god.)	66
Održivi vijek korištenja OVK (pomoćna zgrada u funkciji proizvodnog pogona)	40
Faktor korištenja FK	5
Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	165 %
Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenje	20 %
OOVK	8
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	32
Linearni otpis (%)	80 %
Preostala vrijednost	0,20

Pokazatelji troškova građenja - 2017 (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart), Hrvatska komora arhitekata			
Procjenjena vrijednost jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a (Izračun: 2800 kn/m2 x (75,2-2,8)%/100)		2.027,20	kn/m2
4,0%	projektiranje	81,09	
1,5%	nadzor	30,41	
Ukupni jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto		2.138,70	
Normalni troškovi gradnje nove zgrade NTG		534.674,00 kn	
PDV (25 %)		133.668,50 kn	
Normalni troškovi gradnje zgrade NTG		668.342,50 kn	
Linearni otpis u postupku određivanja sadašnje vrijednosti preko matrice FK-faktora korištenja (%)		80	%
Preostala vrijednost		0,20	
Preostala troškovna vrijednost građevine nastala primjenom FK matrice:		133.668,50 kn	
GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZGRADE			
1. Gospodarska zastarjelost			
2. Vremenski uvjetovano građevinsko oblikovanje			
Procijenjeni postotak umanjenja		100%	
Jednost zgrade preostala nakon gospodarskog umanjenja		0,00 kn	
KOMUNALNI DOPRINOS			
Obujam zgrade		900,00	
Jedinična cijena (kn/m3) komunalnog doprinosa za III zonu (industrija):		50,00	
Komunalni doprinos :		45.000,00 kn	
VODNI DOPRINOS			
Obujam zgrade		900,00	
Jedinična cijena (kn/m3) vodnog doprinosa :		3,00	
Vodni doprinos:		2.700,00 kn	
TROŠAK UKLANJA GRAĐEVINE (rušenje i odvoz na deponiju)			
GBP zgrade		250,00	
Jedinična cijena (kn/m2) :		500,00	
Ukupno:		-125.000,00 kn	
Sadašnja vrijednost zgrade:		-77.300,00 kn	
		-10.306,67 €	

F.GARDEROBA I SANITARIJE UZ UL. JOSIPA LONČARA

OCJENA FAKTORA KORIŠTENJA KAO STUPNJA DALJNJE UPORABLJIVOSTI

FK MATRICA		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
1.	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabivost dovoljna i dugoričnije dana/osigurana	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	-jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabivost kratkororočno dana/osigurana	-nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkororočno
ODABRANA KVALIFIKACIJA		5	5	2
ODABRANI FK		5		

F.GARDEROBA I SANITARIJE UZ UL. JOSIPA LONČARA

KAKVOĆA ZGRADE SA IZRAČUNOM SADAŠNJE VRIJEDNOSTI		
Namjena:	garederoba i sanitarije za radnike	
Opis zgrade	Zgrada se sastoji od prizemlja i kata. Zgrada je djelomično u funkciji.	
Nosiva konstrukcija	Zidna masivna.	
Pokrov	salonit azbestne ploče	
Pročelje	Počelje je ožbukana.	
Vanjska stolarija/bravarija	Prozori u jednostrukom staklu unutar drvenih okvira. Ulazna vrata su od punog drveta.	
Obrada zidova	zidovi ožbukana i obojani	
Obrada podova	Betonska ploča obojana a sanitarijama su postavljene keramičke pločice	
Stanje	Zgrada kao cjelina je trošna, stara i nefunkcionalna. Nema vidljivih građevinskih ulaganje (adaptacija ili rekonstrukcija) od dana izgradnje istih.	
Zaključak procjenitelja: Od ovih sedam zahtjeva ova građevina zadovoljava smo mehaničku otpornost i stabilnost (nema vidljivih pukotina niti vidljivih progiba).	Temeljni zahtjevi za građevinu : 1. mehanička otpornost i stabilnost 2. sigurnost u slučaju požara 3. higijena, zdravlje i okoliš 4. sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe 5. zaštita od buke 6. gospodarenje energijom i očuvanje topline 7. održiva uporaba prirodnih izvora.	
Tlocrtna površina zgrada koje čine funkcionalnu cjelinu	160.00	m ²
Prosječna visina zgrada, cca	5.00	m
Obujam (O)	800.00	m ³
Broj katova	2.00	
Bruto građevinska površina zgrade	320.00	m ²
Godina procjene nekretnine GP	2021	
Godina izgradnje	1955	
Starost građevine G (god.)	66	
Održivi vijek korištenja OVK (pomoćna zgrada u funkciji proizvodnje)	60	
Faktor korištenja FK	5	
Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	110	%
Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenje	20	%
OOVK	12	
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	48	
Linearni otpis (%)	80	%
Preostala vrijednost	0.20	

<i>Pokazatelji troškova građenja - 2017 (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart), Hrvatska komora arhitekata</i>		
Procjenjena vrijednost jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a (Izračun: 4.500 kn/m2 x (100,00-1,8-0,9-4,7-8,7-3,0-1,5-2,8-0,2)%/100)		3.438,00 kn/m2
4,0%	projektiranje	137,52
1,5%	nadzor	51,57
Ukupni jediničnih troškova građenja (HRK)/m2 bruto površine, bez PDV-a		3.627,09
Normalni troškovi gradnje nove zgrade NTG		1.160.668,80 kn
PDV (25 %)		290.167,20 kn
Normalni troškovi gradnje zgrade NTG		1.450.836,00 kn
Linearni otpis u postupku određivanja sadašnje vrijednosti preko matrice FK-faktora korištenja (%)		80 %
Preostala vrijednost		0,20
Preostala troškovna vrijednost građevine nastala primjenom FK matrice:		290.167,20 kn
GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZGRADE		
1.Gospodarska zastarjelost		
2.Vremenski uvjetovano građevinsko oblikovanje		
Procjenjeni postotak umanjenja		100%
Sadašnja vrijednost zgrade preostala nakon gospodarskog umanjenja		0,00 kn
KOMUNALNI DOPRINOS		
Obujam zgrade	800,00	
Jedinična cijena (kn/m3) komunalnog doprinosa za III zonu (industrija):	50,00	
Komunalni doprinos :		40.000,00 kn
VODNI DOPRINOS		
Obujam zgrade	800,00	
Jedinična cijena (kn/m3) vodnog doprinosa :	3,00	
Vodni doprinos:		2.400,00 kn
TROŠAK UKLANJA GRAĐEVINE (rušenje i odvoz na deponiju)		
GBP zgrade	320,00	

Jedinična cijena (kn/m ²) :	500,00	
	Ukupno:	-160.000,00 kn
Sadašnja vrijednost zgrade:		-117.600,00 kn
		-15.680,00 €

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

REKAPITULACIJA	POJEDINAČNO	UKUPNO
I. TROŠKOVNA VRIJEDNOST ZGRADA		
A. UREDSKO - SKLADIŠNA ZGRADA UZ UL. JOSIPA LONČARA	1.151.034,30 kn	
B. GRAĐEVINSKI SKLOP PROIZVODNIH HALA KOJI ČINE FUNKCIONALNU CJELINU	-557.350,00 kn	
C. JUŽNI ANEKS ZGRADE UZ UL. JOSIPA LONČARA (PROIZVODNA U PRIZEMLJU I UREDI NA KATU)	447.624,45 kn	
D. SKLADIŠTE SMJEŠETNO UZ UL. JOSIPA LONČARA	205.346,68 kn	
E. SPREMIŠTE UZ ŽELJ. PRUGU I UZ PROIZVODNU HALU	-77.300,00 kn	
F. GARDEROBA I SANITARIJE UZ UL. JOSIPA LONČARA	-117.600,00 kn	
UKUPNA VRIJEDNOST ZGRADA		1.051.755,43 kn
II. TROŠKOVNA VRIJEDNOST POMOĆNIH ZGRADA		
Nadstrešnica uz uredsko-radioničku zgradu (očitana površina 60 m ²). Uporabivost kratkoročno osigurana - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja najviše 20 %, izračun preostale vrijednosti: $(60 \text{ m}^2 \times 2800 \text{ kn/m}^2) \times (17,7+20,6)\%/100 \times 0,2=$	12.868,80 kn	
Nadstrešnica uz ulicu Josipa Lončara (očitana površina 56 m ²). Uporabivost kratkoročno osigurana - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja najviše 20 %, izračun preostale vrijednosti: $(56 \text{ m}^2 \times 2800 \text{ kn/m}^2) \times (17,7+20,6)\%/100 \times 0,2=$	12.010,88 kn	
Pretovarno zidano skladište uz željezničku prugu (očitana površina cca 176 m ²), građevina nije u funkciji, stara je i trošna i gospodarski je u potpunosti zastarijela	0,00 kn	
Izdvojena pomoćna prizemna zgrada uz Ul. Josipa Lončara (očitana površina cca 40 m ²), građevina nije u funkciji, stara je i trošna i gospodarski je u potpunosti zastarijela	0,00 kn	

Zidano spremište uz ulicu J.Lončara (očitan površina 40 m ²). Uporabivost kratkoročno osigurana - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja najviše 20 %, izračun preostale vrijednosti: $(40 \text{ m}^2 \times 2800 \text{ kn/m}^2) \times (17,7+20,4+20,6)\%/100 \times 0,2=$	13.148,80 kn	
Zidana hidroforska stanica uz Samoborsku ulicu (očitan površina 34 m ²). Uporabivost kratkoročno osigurana - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja najviše 20 %, izračun preostale vrijednosti: $(34 \text{ m}^2 \times 2800 \text{ kn/m}^2) \times (17,7+20,4+20,6)/100 \times 0,2=$	11.176,48 kn	
UKUPNA VRIJEDNOST POMOĆNIH ZGRADA		38.028,48 kn

III. TROŠKOVNA VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA LOKACIJE		
Vanjsko opremanje lokacije: postojeći platoi, vozne i hodne površine i ograde su izrazito dotrajali, nefunkcionalni i oštećeni čime je gospodarsko umanjene vrijednosti procjenjeno u potpunosti (100 %) u odnosu na normalne troškove gradnje i u korelaciji je sa gospodarskim umanjnjem vrijednosti proizvodne građevine. Trošak uklanjanja i zbrinjavanja kao i eventualno zagađenje tla nisu procjenjivani.		0,00 kn
IV. Vodovodni priključak, odvodnja i elektro priključak, cca		35.000,00 kn
Jedinična poredbena cijena zemljišta (kn/m ²)	718	
Površina zemljišta (m ²)	6.588	
POREDBENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		4.729.006,99 kn
TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		5.853.790,90 kn
Troškovna vrijednost nekretnine odgovara tržišnoj vrijednosti (koeficijent prilagodbe = 1).		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		5.853.790,90 kn

II. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Temeljem naprijed navedenog procjenitelj je mišljenja da tržišna vrijednost nekretnine, koju u naravi čini industrijski proizvodni pogon koji je nesvrhovito građevinski oblikovan, sa neprimjernim razmještajem građevina na katastarskoj čestici što sve čini gospodarsku zastarjelu cjelinu (tehnološki i funkcionalno zastarjelu), iznosi:

Katastarske čestice broj: 41/19
Katastarska općina: JANKOMIR
Broj ZK uložka: 1079

Tržišna vrijednost nekretnine:	5.853.790,90 kn
Zaokruženo (prema članku 68., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 78/15.):	5.850.000,00 kn

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina, a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

III. IZJAVA

Procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno uz korištenje dostupnih podataka koristeći se iskustvom i znanjem stečenim dugogodišnjim radom na procjenjivanju nekretnina.

U elaboratu naznačeni datum očevida predstavlja datum izraženih zaključaka i mišljenja. U slučaju promjena na nekretnini i poremećaja na tržištu nekretnina pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

U Zagrebu 15.03.2021.g.

Andelko Vujeva, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

