

22.11. pr

P-PK-43/2016

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

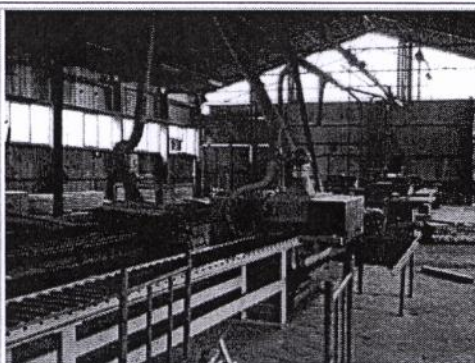
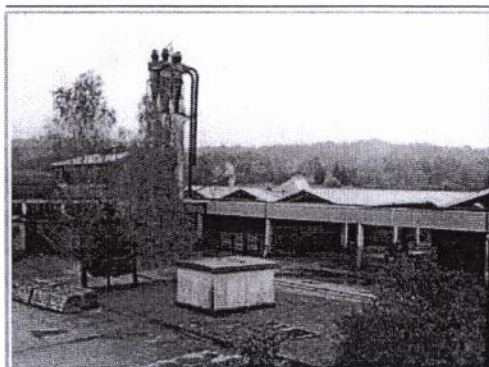
u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva

PROIZVODNI KOMPLEKS - PILANA

GVOZD, KARLOVAČKA 62

TRGOVAČKI SUD 1
U ZAGREBU
PRIMLJENO

14-05-2019

poštom — neposredno
prim. 1006
pristojba
R**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

1.100.000,00 EUR ili 8.230.200,00 kn

NARUČITELJ:

PANER d.o.o.

Rijeka, Pavla Rittera Vitezovića 8

IZRADA:

IVAN VUČEMIL dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-848/2012 od 29.12.2015.

Rijeka, A. B. Šimića 38

mob. 098/424-441



Ivan Vučemil

Rijeka, 29.08.2016.

SADRŽAJ

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA.....	2
POPIS PROPISA, LITERATURE, IZVORA I METODA PROCJENE NEKRETNINA.....	3
UVOD.....	4
OPIS NEKRETNINA.....	5
OPIS LOKACIJE.....	5
OPIS KOMPLEKSA S TEHNIČKIM OPISOM, TLOCRTIMA, IZRAČUNOM GEOMETRIJSKIH PODATAKA, TLOCRTIMA I FOTODOKUMENTACIJOM	6-47
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI.....	48
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	49
DOKUMENTACIJA.....	57

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKIH VJEŠTAČENJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDsjedNIKA
Žrtava fašizma 7
4 Su-848/2012

Broj:

Rijeka, 3. prosinca 2015. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Ivana Vučemila, dipl.ing.građ., na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) i članka 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

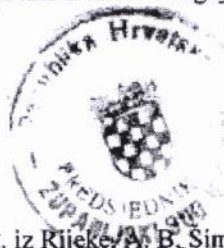
RJEŠENJE

IVAN VUČEMIL, dipl.ing.građ. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina do dana 29. siječnja 2017. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Ivan Vučemil, dipl.ing.građ. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjene nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-848/2012 od 29. siječnja 2013. godine, imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Ivan Vučemil, dipl.ing.građ. dana 12. listopada 2015. godine podnio zahtjev za proširenje vještačenja i za procjene nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 280/2015 od 19. studenoga 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Ivana Vučemila, dipl.ing.građ. i riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Ivan Vučemil, dipl.ing.građ. iz Rijeke, A. B. Šimića 38,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2012)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a
- 4) Burza nekretnina – Barometar cijena nekretnina
- 5) UniCredit group - Polugodišnji pregledi osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 6) Odluke tijela lokalnih samouprava o cijenama zemljišta za poslovne zone
- 7) Internetski portali agencija za promet nekretnina

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine 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 se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

306

UVOD

Na temelju Zahtjeva naručitelja tvrtke PANER d.o.o., izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnina u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Pregled nekretnine je izvršen 20.08.2016. i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađena je ova procjena.

Predmet procjene

Poslovno-proizvodni kompleks u Gvozdu, Karlovačka 62, na k.č.br 129/1 k.o. Podgorje, prema kopiji e-izvatka iz zemljišne knjige i kopiji katastarskog plana preuzetih sa www.uredjenazemlja.hr u prilogu elaborata.

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:
HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D.

Prilikom izrade elaborata primjenjen je tečaj EUR-a za 1 EUR = 7,482 Kn za dan vrednovanja nekretnine: 29.08.2016.

Napomena:

Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema postojećem izvedenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.

Oprema i strojevi nisu predmet ove procjene.

Budući da za objekte kompresorske stanice i trafostanice stoji zabilježba da su upisani bez priložene lokacijske i uporabne dozvole, isti nisu uračunati u ovu procjenu.

OPIS NEKRETNINA

OPIS LOKACIJE

Poslovno proizvodni kompleks tvrtke smješten je u naselju Vrginmost (općina Gvozd) u Sisačko-moslavačkoj županiji, na adresi Karlovačka 62. Vrginmost je smješten 20 km zapadno od Gline te 42 km jugoistočno od Karlovca, uz državnu cestu D6 (granica R. Slovenije-Ribnik-Karlovac-Brezova Glava-Vojnić-Glina-Dvor-granica BiH). Od centra naselja je udaljen cca 500 m u smjeru juga.

Lokacija predmetnog kompleksa je komunalno opremljena, tako je priključena na komunalnu mrežu vodovoda, elektromrežu, kanalizaciju i telefonsku mrežu.

Lokacija je u ruralnom dijelu i u području s malim brojem transakcija, umjerene prometne povezanosti, zbog čega je utrživost nešto slabija, ali u nešto boljem tržišnom položaju u odnosu na ostale nekretnine u predmetnom području, obzirom na drvo-prerađivačku djelatnost.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup osobnim i teretnim automobilima moguć je preko Karlovca državnom cestom D6 ili preko Siska i Gline državnom cestom D37, a u blizini se načlazi i željeznička pruga.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

-

Opis okruženja:

Predmetna nekretnina smještena je uz državnu cestu D6, u samom naselju Vrginmost, a u bližem okruženju nema većih kompleksa niti objekata. U blizini su dostupni samo osnovni sadržaji poput trgovačkog lanca Lonia, benzinske pumpe Ina te nekoliko ugostiteljskih objekata. U mjestu je dostupna i željeznička stanica Gvozd udaljena svega 1,0 km jugozapadno.

Državna cesta



Benzinska pumpa



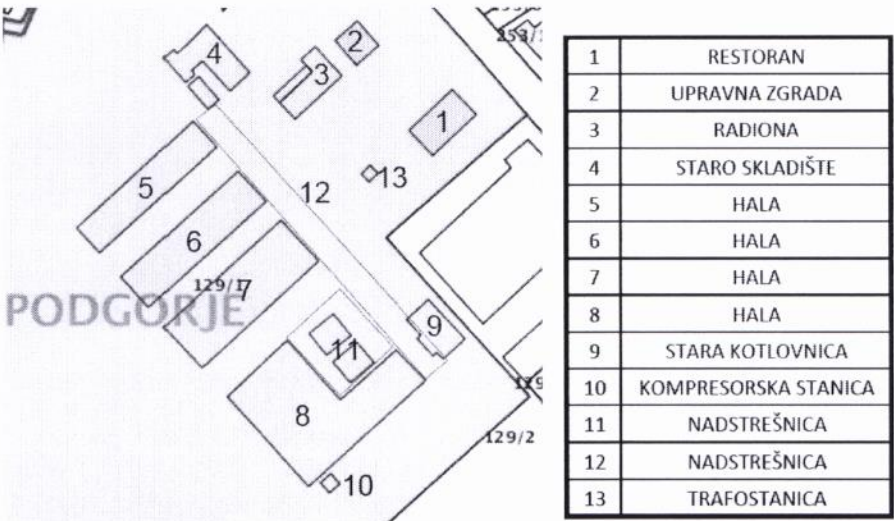
Karta



OPIS KOMPLEKSA

Kompleks je proizvodno poslovne namjene. Na zemljištu koje čini jedna katastarska odnosno zemljišnoknjižna čestica izgrađene su građevine različitih veličina i namjena, od kojih se samo jedan dio objekata koristi u potpunosti, jedan dio djelomično, a neki objekti nisu u funkciji, te se u njima ne odvija nikakav proizvodni proces. Sama proizvodnja, prerada, sušenje i skladištenje drva odvija se u halama 5, 6, 7 i 8. Uredski dio nalazi se u upravnoj zgradi 2, dok zgrada 1 služi kao restoran i porta. Zgrada 3 je radionica, 4 i 9 su staro skladište i stara kotlovnica koji više nisu u funkciji, a 10 i 13 su pomoćne građevine poput kompresorske stanice i trafostanice.

U zk izvтку zabilježeno je da su kompresorska stanica i trafostanica upisane bez lokacijske i uporabne dozvole, te iste nisu ukalkulirane u ovu procjenu
Ostali objekti su građeni od 1960. g. do 1978. g. uredno su upisani u zemljišne knjige i u crtani u katastarske planove, pa je pretpostavljena legalnosti istih.



Rekapitulacija površina

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
1 RESTORAN	1.024,10	320,03	283,86		254,84
2 UPRAVNA ZGRADA	1.385,83	447,04	348,62		313,70
3 RADIONA	1.039,83	298,14	269,64		244,19
4 STARO SKLADIŠTE	1.035,27	272,74	247,71		225,15
5 HALA	5.456,15	779,45	746,62		746,62
6 HALA	4.611,11	920,51	856,53		703,83
7 HALA	9.317,42	1.331,06	1.281,72		1.281,72
8 HALA	13.474,58	1.924,94	1.851,68		1.851,68
9 STARA KOTLOVNICA	3.315,74	245,61	226,29		226,29
10 KOMPRESORSKA STANICA	149,09	28,13	24,05		12,03
11 NADSTREŠNICA	899,70	899,70	899,70		449,85
12 NADSTREŠNICA	1.561,30	1.561,30	1.561,30		780,65
13 TRAFOSTANICA	64,32	19,49	16,09		8,05
UKUPNO	43.334,42	9.048,14	8.613,81		7.098,58

OPIS ZEMLJIŠTA I VANJSKOG UREĐENJA

Zemljište čini jedna katastarska odnosno zemljišnoknjižna čestica k.č. 129/1 k.o. Podgorje ukupne površine 46.603 m² koja je nepravilnog oblika, izdužena u smjeru sjever - jug.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	m2		kat.čbr.	m ²
k.o. Podgorje	129/1	46603	upravna zgrada	129/1	146,00
			restoran		289,00
			pilana za primarnu preradu		768,00
			predsušara		959,00
			doradna pilana		1.261,00
			doradna pilana		1.891,00
			sušara		139,00
			sušara		139,00
			nadstrešnica		2.153,00
			kotlovnica		248,00
			kompresorska stanica		37,00
			parionica		66,00
			parionica		64,00
			radionice		295,00
			skladište		241,00
			pumpna stanica		45,00
			trafostanica		17,00
			industrijsko dvorište		37.845,00
UKUPNO		46.603,00			46.603,00

Prilaz parceli je u njenom istočnom dijelu, sa sjeveroistočne strane, iz smjera Gline, asfaltiranom državnom prometnicom. Teren je ravan, neizgrađeni dijelovi su ili asfaltirani ili obrasli visokim i niskim raslinjem, koje je na pojedinim dijelovima vrlo gusto. Parcela je ograđena metalnom ogradom.

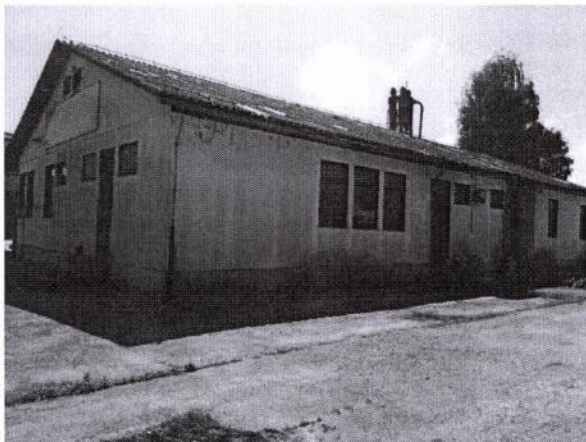
Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

SP

TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA

1. RESTORAN



NP
neto površina
283,86 m²

BP
bruto površina
320,03 m²

OG
obujam građevine
1.024,10 m³

Zgrada restorana je pravokutnog oblika, katnosti prizemlja, sa dva funkcionalna ulaza, sa sjeverozapada i sa jugoistoka. U zgradi se nalaze prostorije kuhinje, blagovaonice (restorana), prostorije koje služe kao spremišta ili se uopće ne koriste te sanitarni čvorovi. S istočne strane nalaze se dvije prostorije koje služe kao porta te su funkcionalno odvojene od ostatka zgrade i imaju vlastiti ulaz.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1978.

Naknadno ulaganje: redovito održavano

Zgrada je upotrebljiva, nužno, ali lošije održavana, pojedine prostorije se ne koriste

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti i temelji samci;

Nosiva konstrukcija: montažna armiranobetonska

Međukatna konstrukcija: -

Krovnna konstrukcija: dvostrešna, pokrov valovitim salonitom

Završne obrade

Pročelje: ožbukano

Podovi: sve prostorije obložene pločicama izuzev prostora blagovaonice (restorana) gdje je postavljen linoleum

Zidovi: ožbukani i obojani; u kuhinji djelomično obloženi pločicama u visini od 195cm, u sanitarnim čvorovima obloženi pločicama u visini od 150cm

Stropovi: ožbukani i obojeni

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: drvena stolarija, izo ostakljenje

Unutarnja stolarija: drvena, šperana, pokrivena furnirom

Instalacije:

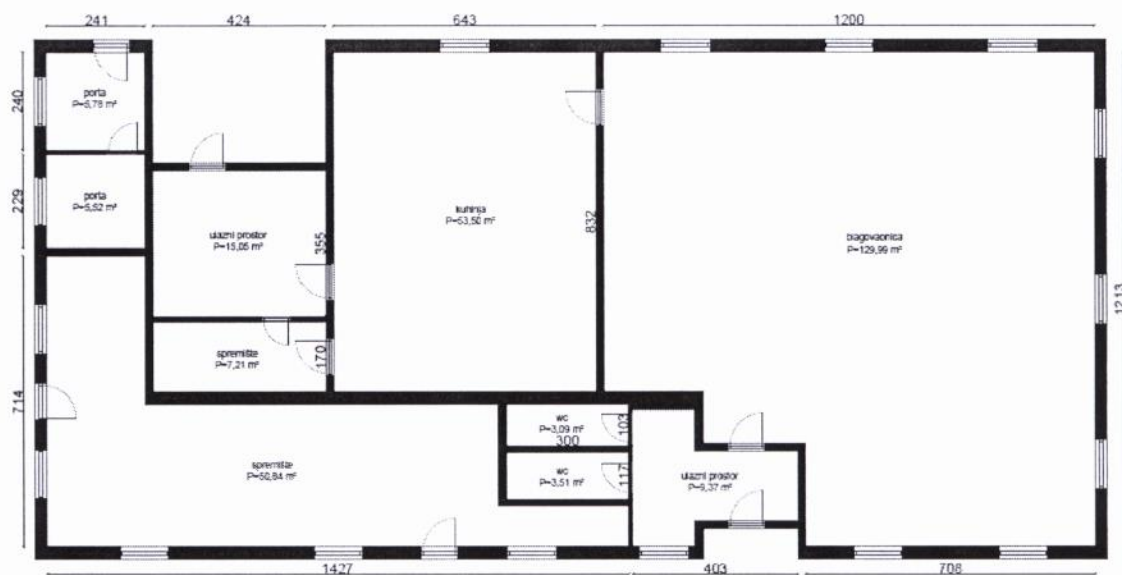
električna energija, vodovod, kanalizacija; klasično grijanje - električna energija

Napomena

-

311

TLOCRT



POVRŠINE

1 RESTORAN

GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina				NP neto površina	KP korisna površina	
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje

1	ulazni prostor 1	9,37	1,00	9,37	1,00	9,37
2	blagovaonica	129,99	1,00	129,99	1,00	129,99
3	kuhinja	53,50	1,00	53,50	1,00	53,50
4	ulazni prostor 2	15,05	1,00	15,05	1,00	15,05
5	spremište 1	7,21	1,00	7,21	0,50	3,61
6	spremište 2	50,84	1,00	50,84	0,50	25,42
7	wc 1	3,09	1,00	3,09	1,00	3,09
8	wc 2	3,51	1,00	3,51	1,00	3,51
9	porta 1	5,78	1,00	5,78	1,00	5,78
10	porta 2	5,52	1,00	5,52	1,00	5,52
				283,86		254,84
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				283,86		254,84

bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje

		320,03	1,00	320,03	3,20	1.024,10
				320,03		1.024,10
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				320,03		1.024,10

RESTORAN	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	1.024,10	320,03	283,86		254,84

FOTOGRAFIJE



Ulazni prostor



Kuhinja



Blagovaonica (restoran)



Restoran



Ulazni prostor



Sanitarni čvor

2. UPRAVNA ZGRADA

NP
neto površina
348,62 m²

BP
bruto površina
447,04 m²

OG
obujam građevine
1.385,83 m³

Zgrada je pravokutnog oblika, od svih objekata kompleksa jedina je obnovljena (prizemlje). Katnosti je prizemlje, kata i potkrovlja i većinom se sastoji od uredskih prostorija, sanitarnih čvorova, prostorija koje služe kao spremišta i prostorija koje nisu osposobljene za uporabu - neobojene, bez završnih podnih obloga itd. Kat i potkrovlje se gotovo i ne koristi osim kao spremište te je zapušteno.

Katnost: prizemlje+kat+potkrovlje

Godina izgradnje: 1960.

Naknadno ulaganje: dijelom izvršeno, a dijelom potrebno 2010. obnovljeno je prizemlje upravne zgrade; postavljene nove podne pločice u svim prostorijama izuzev ulaznog dijela i novi prozori. Potrebno je obnoviti kat i potkrovlje, obnoviti ili postaviti nove podne obloge, ožbukati i obojati budući da je žbuka otpala na pojedinim mjestima te zamijeniti staru stolariju gdje je to potrebno.

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: zidana opekom

Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča

Krovnna konstrukcija: drveni grednici, dvostrešna, pokrov crijepom

Završne obrade

Pročelje: ožbukano

Podovi: prizemlje - sve keramičke pločice osim betonskog ulaza; kat i potkrovlje - sve parketi, čajna kuhinja linoleum te u potkrovlju 3 prostorije koje nisu uopće uređene imaju betonsku podnu oblogu

Zidovi: ožbukani i obojani, u prizemlju i na katu obloženi keramičkim pločicama u sanitarnim čvorovima i čajnoj kuhinji

Stropovi: ožbukani i obojani, jedna prostorija potkrovlja obložena lamperijom, 3 prostorije potkrovlja nisu uređene - vidljive drvene krovne grede i crijepovi

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: prizemlje - pvc sa izo ostakljenjem; kat i potkrovlje - drvena stolarija sa dvostrukim ostakljenjem

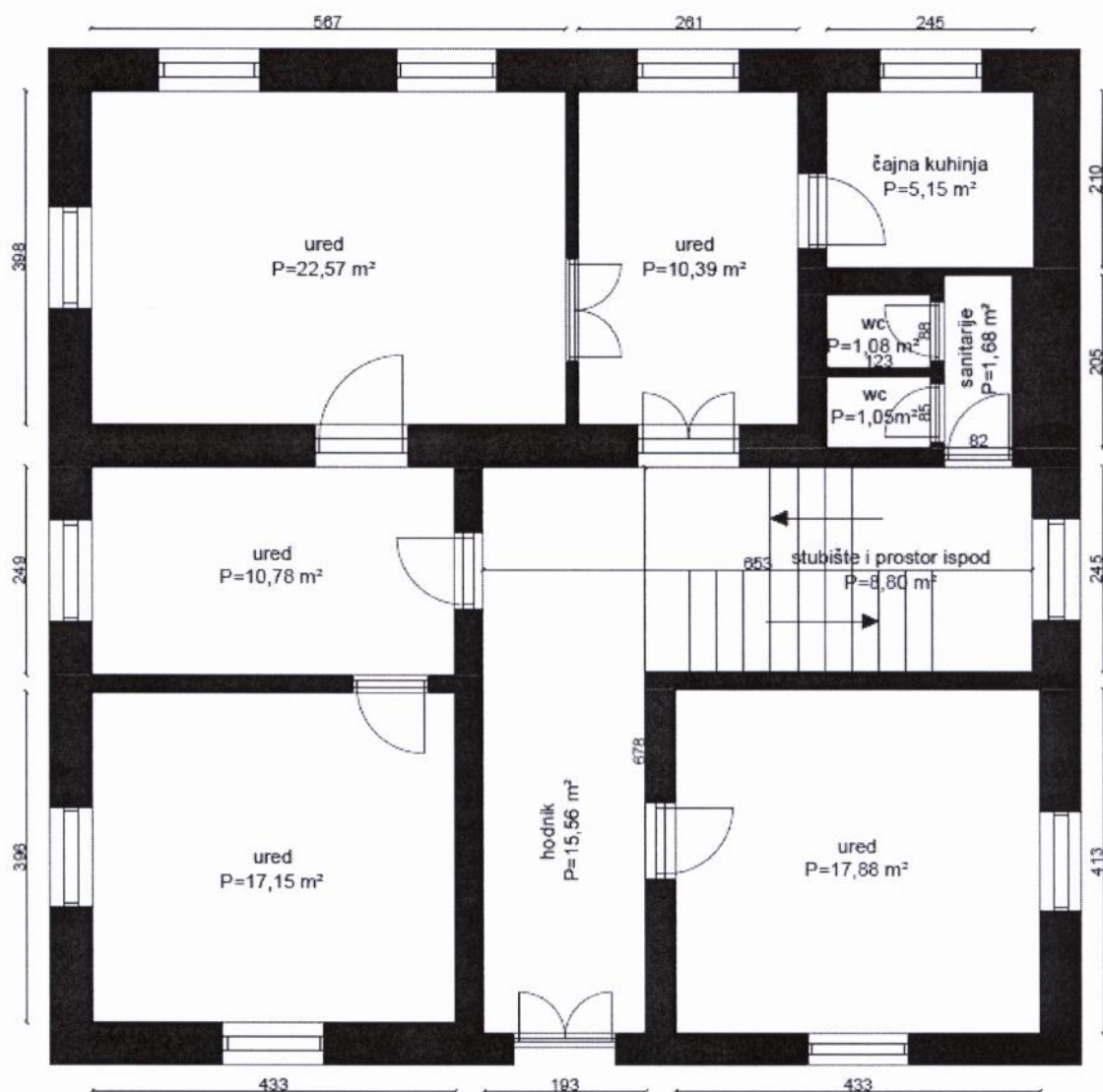
Unutarnja stolarija: drvena, puna, ličena

Instalacije:

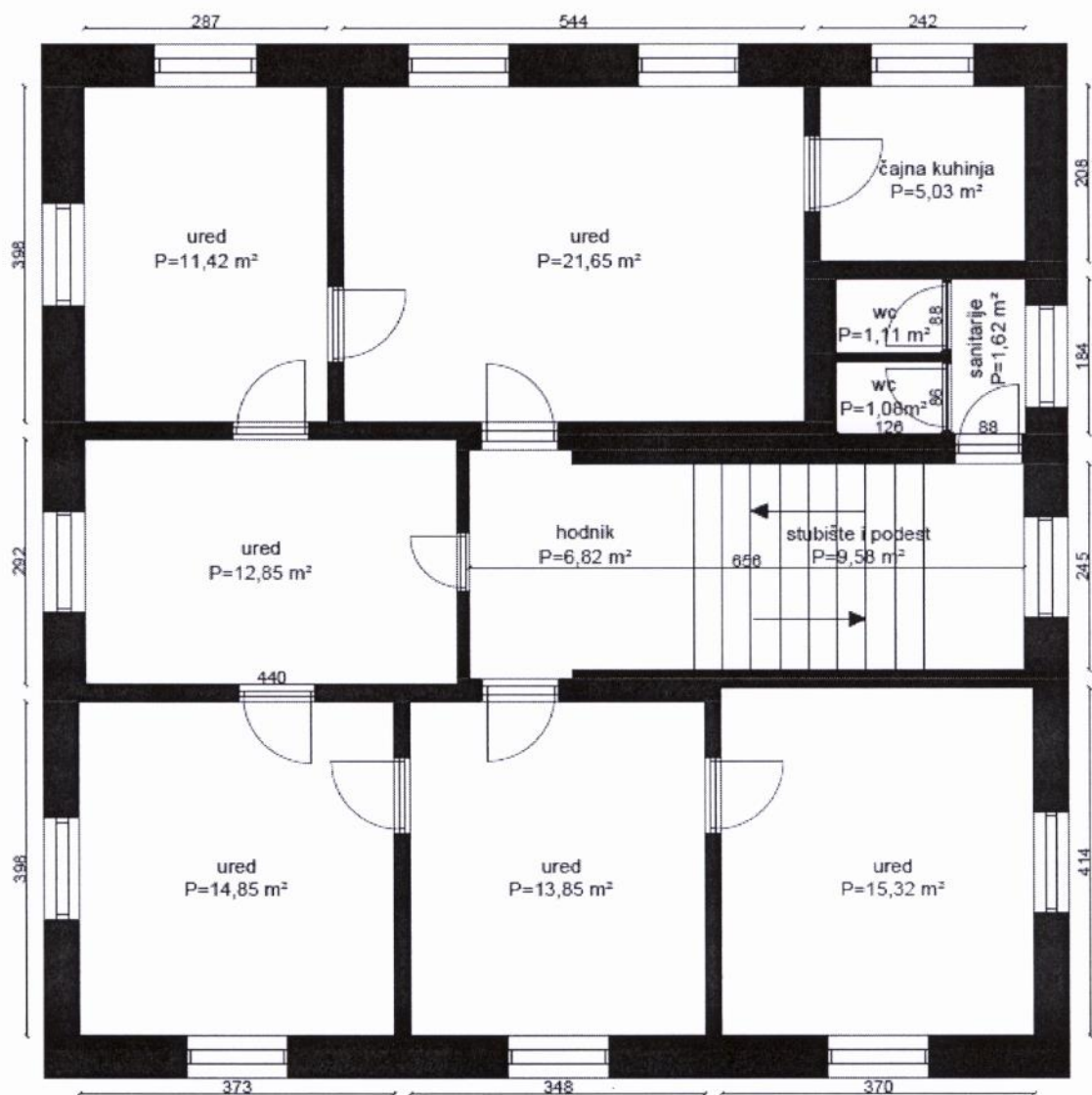
električna energija, vodovod, telefonska mreža, kanalizacija, grijanje - klasično na električnu energiju te peći na kruta goriva (ne koriste se više)

Napomena:

TLOCRT PRIZEMLJA

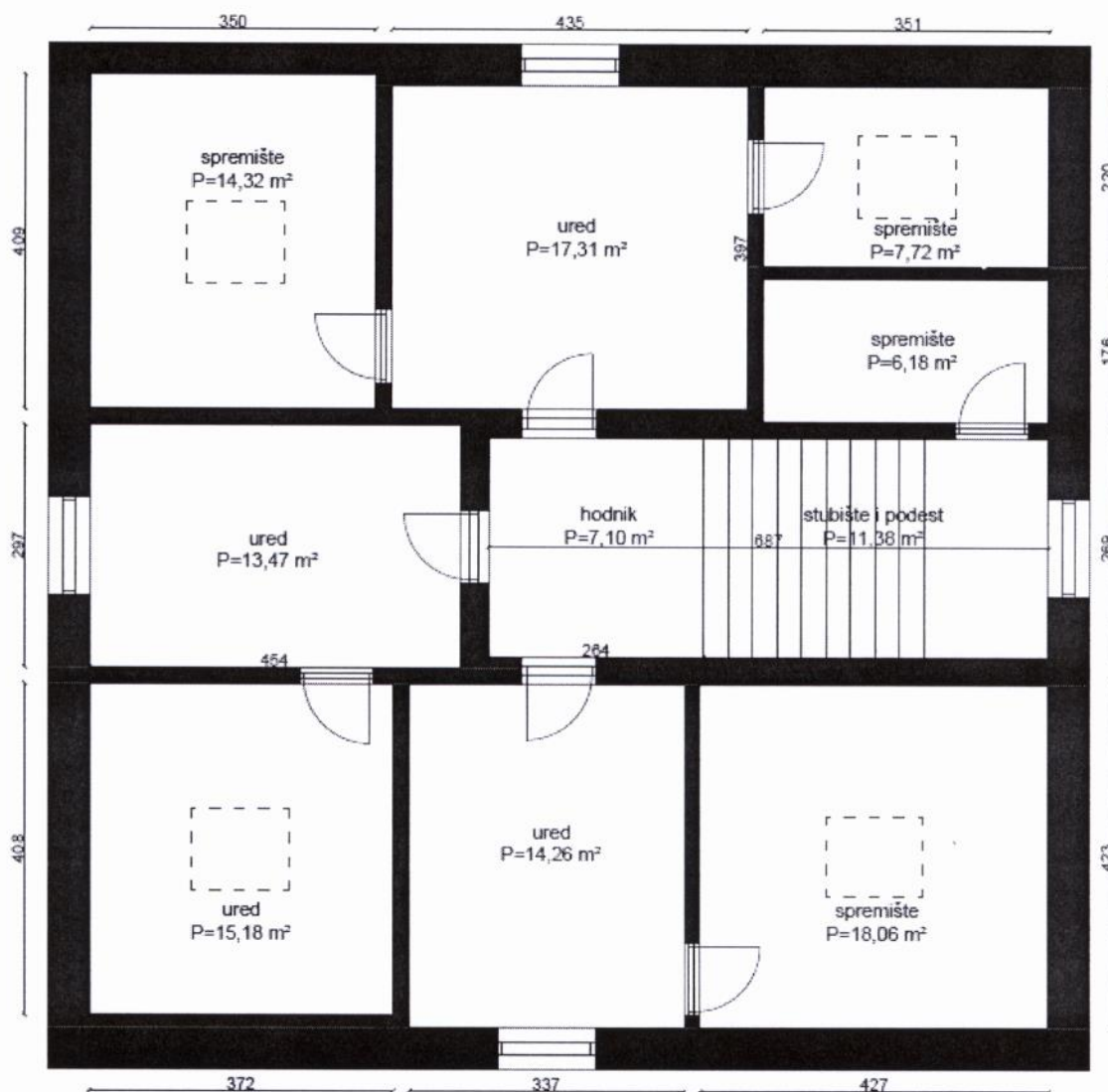


TLOCRT KATA



317

TLOCRT POTKROVLJA



518

POVRŠINE

2UPRAVNA ZGRADA
GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina				NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
1	hodnik	15,56	1,00	15,56	1,00	15,56
2	stubište	4,71	1,00	4,71	1,00	4,71
	prostor ispod stubišta	4,09	1,00	4,09	0,75	3,07
3	ured	17,88	1,00	17,88	1,00	17,88
4	ured	17,15	1,00	17,15	1,00	17,15
5	ured	10,78	1,00	10,78	1,00	10,78
6	ured	22,57	1,00	22,57	1,00	22,57
7	ured	10,39	1,00	10,39	1,00	10,39
8	čajna kuhinja	5,15	1,00	5,15	1,00	5,15
9	sanitarije	1,68	1,00	1,68	0,75	1,26
10	wc 1	1,05	1,00	1,05	0,75	0,79
11	wc 2	1,08	1,00	1,08	0,75	0,81
				112,09		110,12
1.kat						
1	hodnik	6,82	1,00	6,82	1,00	6,82
2	stubište i podest	9,58	1,00	9,58	1,00	9,58
3	ured	15,32	1,00	15,32	1,00	15,32
4	ured	13,85	1,00	13,85	1,00	13,85
5	ured	14,85	1,00	14,85	1,00	14,85
6	ured	12,85	1,00	12,85	1,00	12,85
7	ured	11,42	1,00	11,42	1,00	11,42
8	ured	21,65	1,00	21,65	1,00	21,65
9	čajna kuhinja	5,03	1,00	5,03	1,00	5,03
10	sanitarije	1,62	1,00	1,62	0,75	1,22
11	wc 1	1,11	1,00	1,11	0,75	0,83
12	wc 2	1,08	1,00	1,08	0,75	0,81
				115,18		114,23

potkrovlje						
1	hodnik	7,10	1,00	7,10	1,00	7,10
2	stubište i podest	7,75	1,00	7,75	1,00	7,75
3	ured	14,26	1,00	14,26	1,00	14,26
4	ured	17,31	1,00	17,31	1,00	17,31
5	ured	9,01	1,00	9,01	1,00	9,01
		4,46	1,00	4,46	0,75	3,35
6	ured	2,53	1,00	2,53	1,00	2,53
		12,65	1,00	12,65	0,75	9,49
7	spremište	7,02	1,00	7,02	0,50	3,51
		11,04	1,00	11,04	0,35	3,86
8	spremište	1,98	1,00	1,98	0,50	0,99
		5,74	1,00	5,74	0,35	2,01
9	spremište	3,69	1,00	3,69	0,50	1,85
		10,63	1,00	10,63	0,35	3,72
10	spremište	3,09	1,00	3,09	0,50	1,55
		3,09	1,00	3,09	0,35	1,08
				121,35		89,36
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				348,62		313,70

bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
		149,08	1,00	149,08	3,25	484,51
				149,08		484,51
1.kat						
		148,96	1,00	148,96	3,25	484,12
				148,96		484,12
potkrovlje						
		149,00	1,00	149,00	2,80	417,20
				149,00		417,20
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				447,04		1.385,83

UPRAVNA ZGRADA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	1.385,83	447,04	348,62		313,70

FOTOGRAFIJE

Prizemlje



Ured



Čajna kuhinja



Sanitarni čvor

Kat



Ured



Ured



Hodnik i stubište

Potkrovlje



Spremište



Ured



Nedovršena prostorija

3. RADIONA



NP
neto površina
269,64 m²

BP
bruto površina
298,14 m²

OG
obujam građevine
1.039,83 m³

Građevina se sastoji od nekoliko prostorija koje služe kao radionice, dok se sa stražnje strane nalaze nadstrešnice, dvije otvorenog tipa i jedna zatvorenog tipa.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1960.

Naknadno ulaganje: potrebno

Građevina je dotrajala zbog starosti i uporabe te iako služi svojoj svrsi bilo bi ju poželjno obnoviti.

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: zidana od opeke

Međukatna konstrukcija: -

Krovna konstrukcija: drvene grede, dvostrešna, pokrov valoviti salonit

Završne obrade

Pročelje: neožbukano

Podovi: drvena obloga

Zidovi: ožbukani

Stropovi: postavljena farbana lamperija

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: betonski sa jednostrukim ostakljenjem, vrata čelična

Unutarnja stolarija: nema

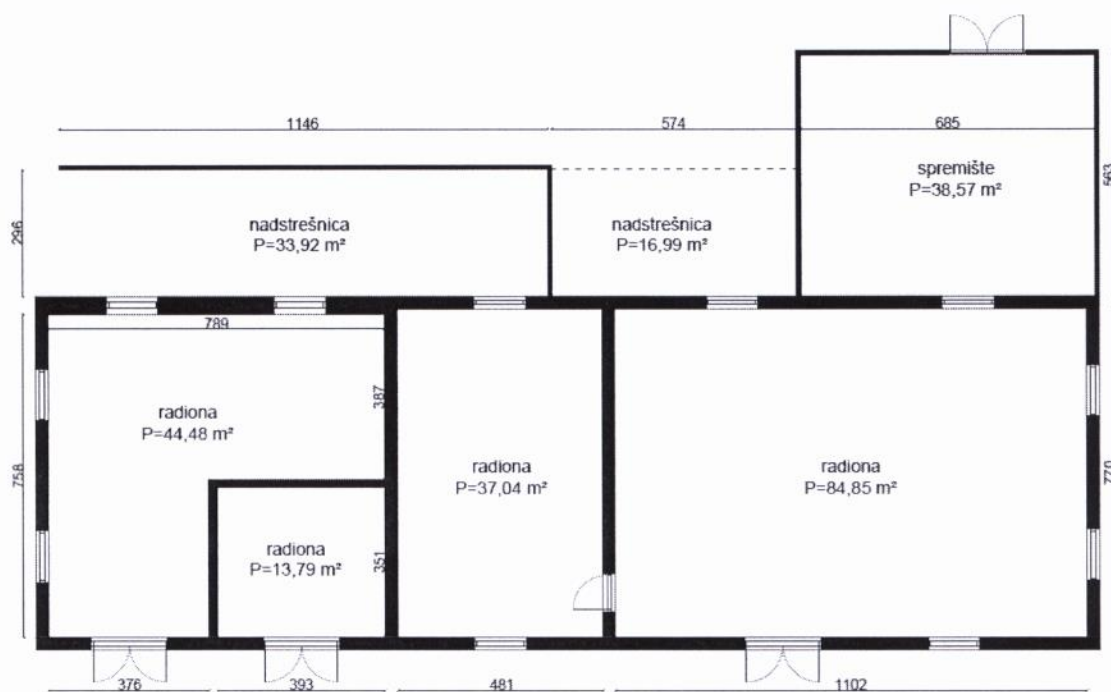
Instalacije:

električna energija

Napomena

-

TLOCRT



323

POVRŠINE

3RADIONA
GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina				NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
1	radiona 1	84,85	1,00	84,85	1,00	84,85
2	radiona 2	37,04	1,00	37,04	1,00	37,04
3	radiona 3	13,79	1,00	13,79	1,00	13,79
4	radiona 4	44,48	1,00	44,48	1,00	44,48
5	spremište	38,57	1,00	38,57	1,00	38,57
				218,73		218,73
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				218,73		218,73

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR						
6	nadstrešnica 1	33,92	1,00	33,92	0,50	16,96
7	nadstrešnica 2	16,99	1,00	16,99	0,50	8,50
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				50,91		25,46

bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

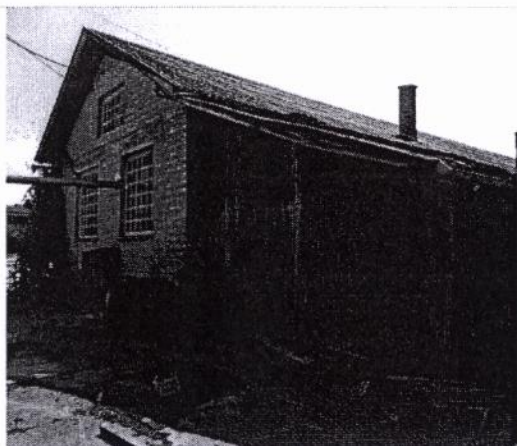
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
		247,23	1,00	247,23	4,00	988,92
				247,23		988,92
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				247,23		988,92

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR						
	nadstrešnica 1	33,92	1,00	33,92	1,00	33,92
	nadstrešnica 2	16,99	1,00	16,99	1,00	16,99
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				50,91		50,91

RADIONA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	1.039,83	298,14	269,64		244,19

324

FOTOGRAFIJE



Stražnje pročelje



Pogled na radionu i nadstrešnice



Radiona



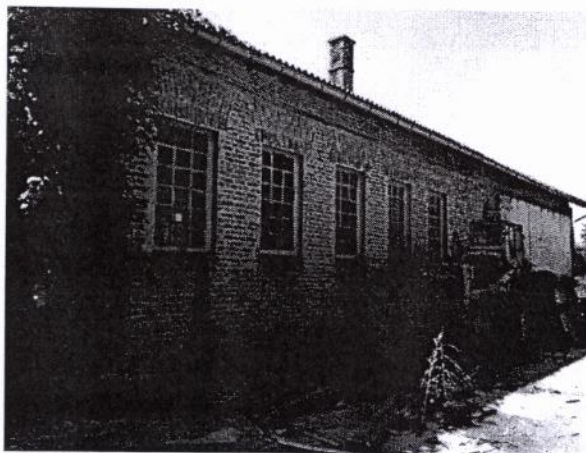
Radiona



Radiona

325

4. STARO SKLADIŠTE



NP
neto površina
247,71 m²
BP
bruto površina
272,74 m²
OG
obujam građevine
1.035.27 m³

Zgrada starog skladišta se gotovo ne koristi osim za skladištenje nepotrebne opreme, sastoji se od dvije prostorije i vanjske nadstrešnice kojoj nije moguće pristupiti zbog raslinja.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1960.

Naknadno ulaganje: potrebno

Građevina je dotrajala zbog starosti i uporabe te iako služi svojoj svrsi bilo bi ju poželjno obnoviti.

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: zidana opekom

Međukatna konstrukcija: -

Krovna konstrukcija: drveni grednici, dvostrešna, pokrov valoviti salonit

Završne obrade

Pročelje: neožbukano

Podovi: beton

Zidovi: ožbukani grubom žbukom

Stropovi: ožbukani, oštećen strop na nekim mjestima

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: betonski sa jednostrukim ostakljenjem, vrata čeličnog profila sa drvenom ispunom

Unutarnja stolarija: drvena, ličena

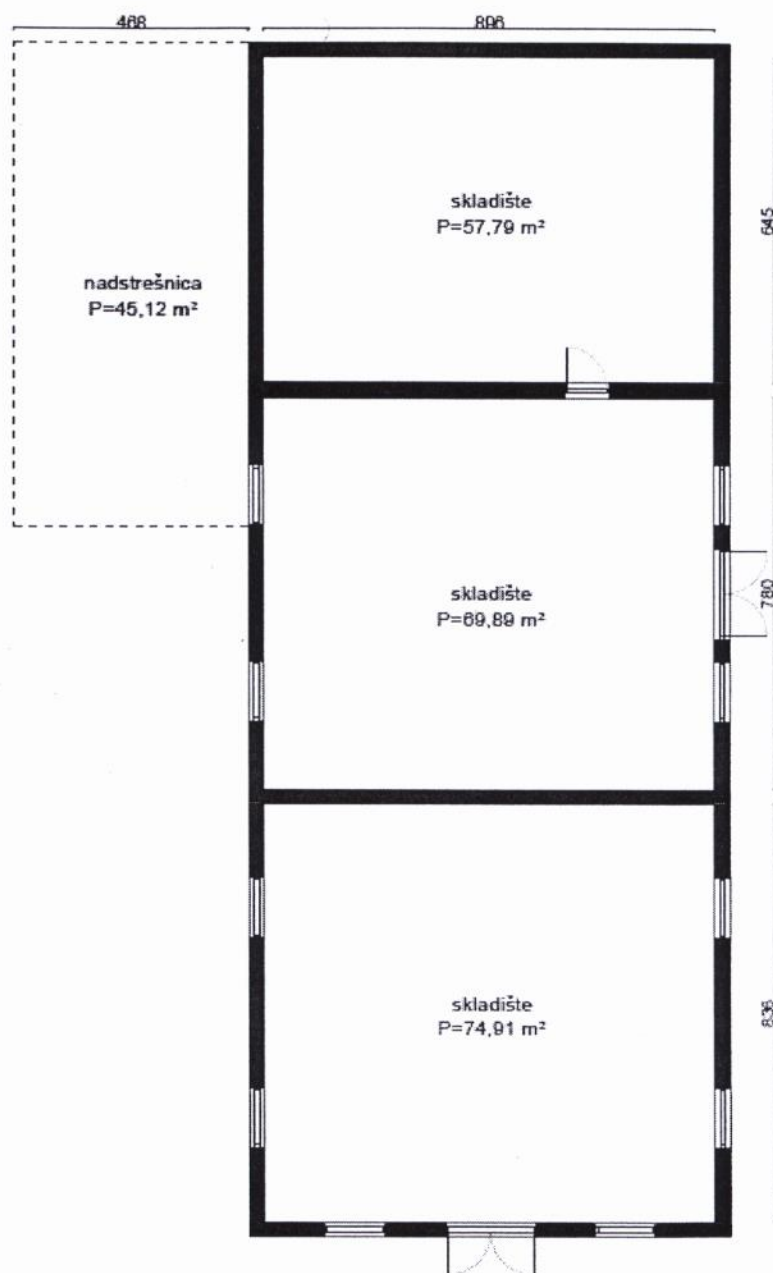
Instalacije:

električna energija

Napomena

526

TLOCRT



POVRŠINE

4STARO SKLADIŠTE
GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina			NP neto površina	KP korisna površina		
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje						
1	skladište 1	74,91	1,00	74,91	1,00	74,91
2	skladište 2	69,89	1,00	69,89	1,00	69,89
3	skladište 3	57,79	1,00	57,79	1,00	57,79
				202,59		202,59
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				202,59		202,59

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR

4	nadstrešnica	45,12	1,00	45,12	0,50	22,56
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				45,12		22,56

bruto površina			BP bruto površina		OG obujam građevine	
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje						
		227,62	1,00	227,62	4,35	990,15
				227,62		990,15
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				227,62		990,15

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR

	nadstrešnica	45,12	1,00	45,12	1,00	45,12
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				45,12		45,12

STARO SKLADIŠTE	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	1.035,27	272,74	247,71		225,15

328

FOTOGRAFIJE



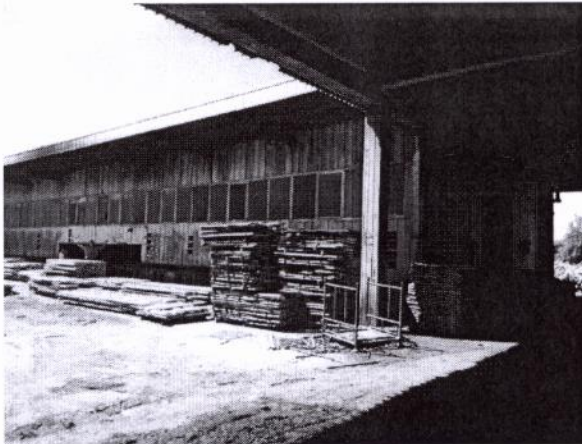
Skladište



Skladište



Skladište

5. HALA 1

NP
neto površina
746,62 m²

BP
bruto površina
779,45 m²

OG
obujam građevine
5.456,15 m³

Hala katnosti prizemlja koja se sastoji od dvije prostorije i služi za primarnu preradu drva.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1978.

Naknadno ulaganje: redovito održavano

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: čelična konstrukcija

Međukatna konstrukcija: -

Krovna konstrukcija: trapezni sendvič lim na čeličnoj rešetci

Završne obrade

Pročelje: sendvič paneli

Podovi: betonski

Zidovi: betonski pregradni zid

Stropovi: sendvič paneli

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: stolarija čelični profili sa jednostrukim ostakljenjem, vrata čelična

Unutarnja stolarija: -

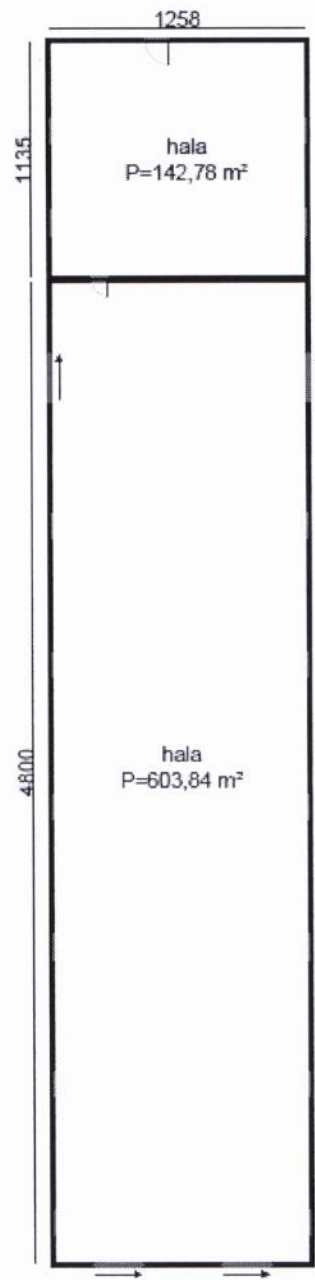
Instalacije:

električna energija

Napomena

-

TLOCRT



331

POVRŠINE

5HALA

GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina				NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje

1	hala	142,78	1,00	142,78	1,00	142,78
2	hala	603,84	1,00	603,84	1,00	603,84
				746,62		746,62
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				746,62		746,62

bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje

		779,45	1,00	779,45	7,00	5.456,15
				779,45		5.456,15
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				779,45		5.456,15

HALA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	5.456,15	779,45	746,62		746,62

FOTOGRAFIJE



Hala



Hala



Hala



Hala



Hala



Hala

6. HALA 2

NP
neto površina
856,53 m²

BP
bruto površina
920,51 m²

OG
obujam građevine
4.611,11 m³

Hala katnosti prizemlja koja se sastoji od sedam prostorija; parionica, sušara, kotlovnice, skladišta piljevine, garderobe i vanjskog otvorenog dijela - nadstrešnice.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1978.

Naknadno ulaganje: redovito održavano

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: čelična konstrukcija

Međukatna konstrukcija: -

Krovnna konstrukcija: trapezni sendvič lim na čeličnoj rešetci

Završne obrade

Pročelje: sendvič paneli

Podovi: betonski

Zidovi: betonski pregradni zid

Stropovi: sendvič paneli

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: stolarija čelični profili sa jednostrukim ostakljenjem, vrata čelična

Unutarnja stolarija: -

Instalacije:

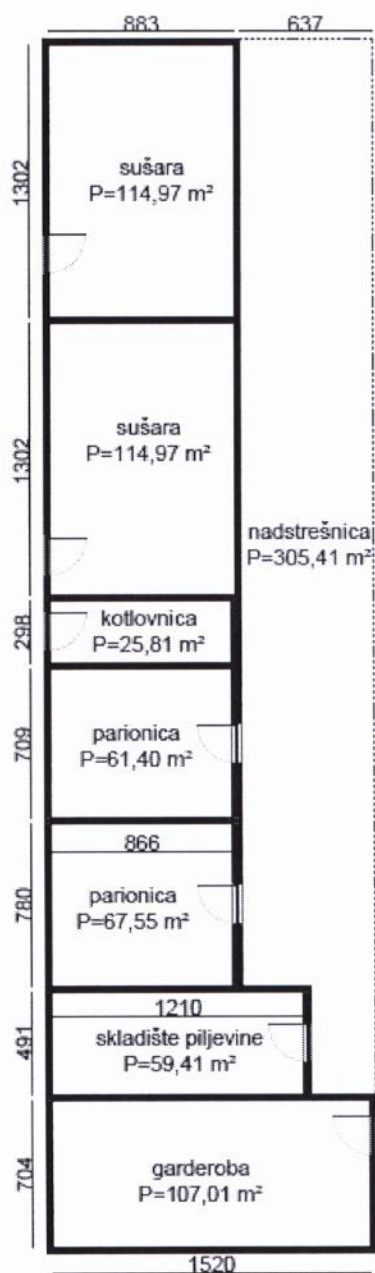
električna energija

Napomena

-

334

TLOCRT



335

POVRŠINE

6HALA

GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina				NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje

1	sušara	114,97	1,00	114,97	1,00	114,97
2	sušara	114,97	1,00	114,97	1,00	114,97
3	kotlovnica	25,81	1,00	25,81	1,00	25,81
4	parionica	61,40	1,00	61,40	1,00	61,40
5	parionica	67,55	1,00	67,55	1,00	67,55
6	skladište piljevine	59,41	1,00	59,41	1,00	59,41
7	garderoba	107,01	1,00	107,01	1,00	107,01
				551,12		551,12
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				551,12		551,12

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR

8	nadstrešnica	305,41	1,00	305,41	0,50	152,71
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				305,41		152,71

bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR

prizemlje

		615,10	1,00	615,10	7,00	4.305,70
				615,10		4.305,70
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				615,10		4.305,70

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR

	nadstrešnica	305,41	1,00	305,41	1,00	305,41
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				305,41		305,41

HALA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	4.611,11	920,51	856,53		703,83

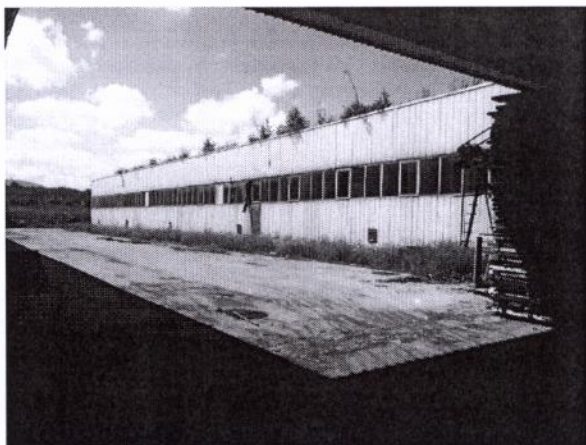
FOTOGRAFIJE



Hala



Kotlovnica

7. HALA 3

NP
neto površina
1.281,72 m²

BP
bruto površina
1.331,06 m²

OG
obujam građevine
9.317,42 m³

Hala koja služi kao doradna pilana.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1978.

Naknadno ulaganje: redovito održavano

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: čelična konstrukcija

Međukatna konstrukcija: -

Krovnna konstrukcija: trapezni sendvič lim na čeličnoj rešetci

Završne obrade

Pročelje: sendvič paneli

Podovi: betonski

Zidovi: betonski pregradni zid

Stropovi: sendvič paneli

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: stolarija čelični profili sa jednostrukim ostakljenjem, vrata čelična

Unutarnja stolarija: -

Instalacije:

električna energija

Napomena

-

TLOCRT



POVRŠINE

7HALA
GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina				NP neto površina	KP korisna površina	
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
1	hala za doradu drva	1.281,72	1,00	1.281,72	1,00	1.281,72
				1.281,72		1.281,72
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				1.281,72		1.281,72

bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
		1.331,06	1,00	1.331,06	7,00	9.317,42
				1.331,06		9.317,42
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				1.331,06		9.317,42

HALA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	9.317,42	1.331,06	1.281,72		1.281,72

FOTOGRAFIJE



Hala



Hala



Hala

40

8. HALA 4

NP
neto površina
1.851,68 m²

BP
bruto površina
1.924,94 m²

OG
obujam građevine
13.474,58 m³

Hala služi kao skladište gotovih drvenih prerađevina.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1978.

Naknadno ulaganje: redovito održavano

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: čelična konstrukcija

Međukatna konstrukcija: -

Krovnna konstrukcija: trapezni sendvič lim na čeličnoj rešetci

Završne obrade

Pročelje: sendvič paneli

Podovi: betonski

Zidovi: betonski pregradni zid

Stropovi: sendvič paneli

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: stolarija čelični profili sa jednostrukim ostakljenjem, vrata čelična

Unutarnja stolarija: -

Instalacije:

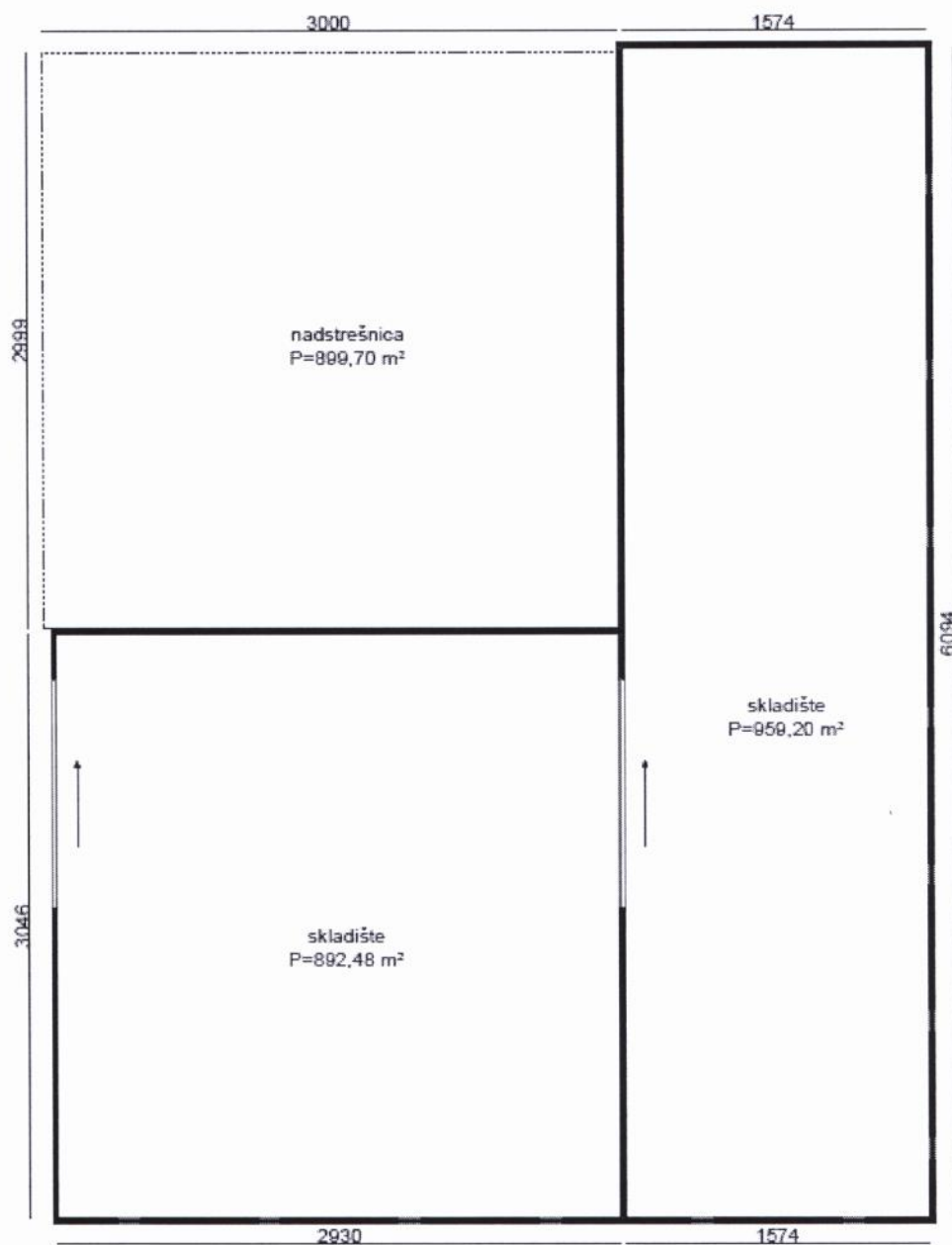
električna energija

Napomena

-

341

TLOCRT



342

POVRŠINE

8HALA					
GVOZD, KARLOVAČKA 62					

neto površina				NP neto površina	KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.					
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent
					m ²

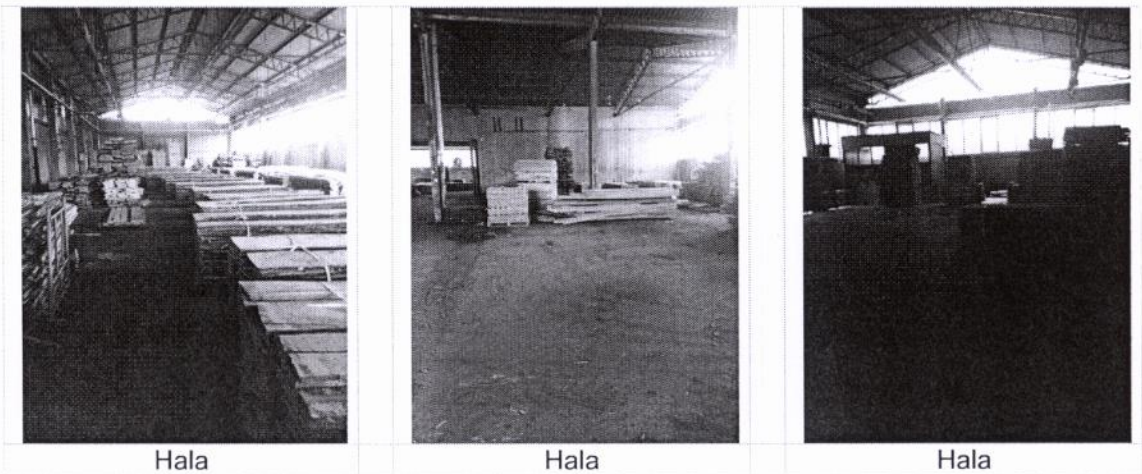
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR					
prizemlje					
1	skladište	892,48	1,00	892,48	1,00
2	skladište	959,20	1,00	959,20	1,00
				1.851,68	1.851,68
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				1.851,68	1.851,68

bruto površina				BP bruto površina	OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto
					m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR					
prizemlje					
		1.924,94	1,00	1.924,94	7,00
				1.924,94	13.474,58
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				1.924,94	13.474,58

HALA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina	KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²	m ²
	13.474,58	1.924,94	1.851,68	1.851,68

FOTOGRAFIJE



9. STARA KOTLOVNICA

NP
neto površina
226,29 m²

BP
bruto površina
245,61 m²

OG
obujam građevine
3.315,74 m³

Stara kotlovnica objekt je u kompleksu koji se uopće više ne koristi i potpuno je zapušten. Velike je visine zbog kotla koji se nalazi unutar objekta.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1978.

Naknadno ulaganje: potrebno

Da bi objekt bio u funkcionalnom stanju potrebno ga je u potpunosti obnoviti i prilagoditi za današnju upotrebu.

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonski trakasti

Nosiva konstrukcija: zidana od opeke

Međukatna konstrukcija: -

Krovnna konstrukcija: dvostrešna, kosa armiranobetonska ploča

Završne obrade

Pročelje: ožbukano

Podovi: teraco podovi

Zidovi: ožbukani, žbuka u većim dijelovima otpada

Stropovi: ožbukani

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: prozori su metalni, ostakljeni običnim staklom, metalna ulazna vrata

Unutarnja stolarija: -

Instalacije:

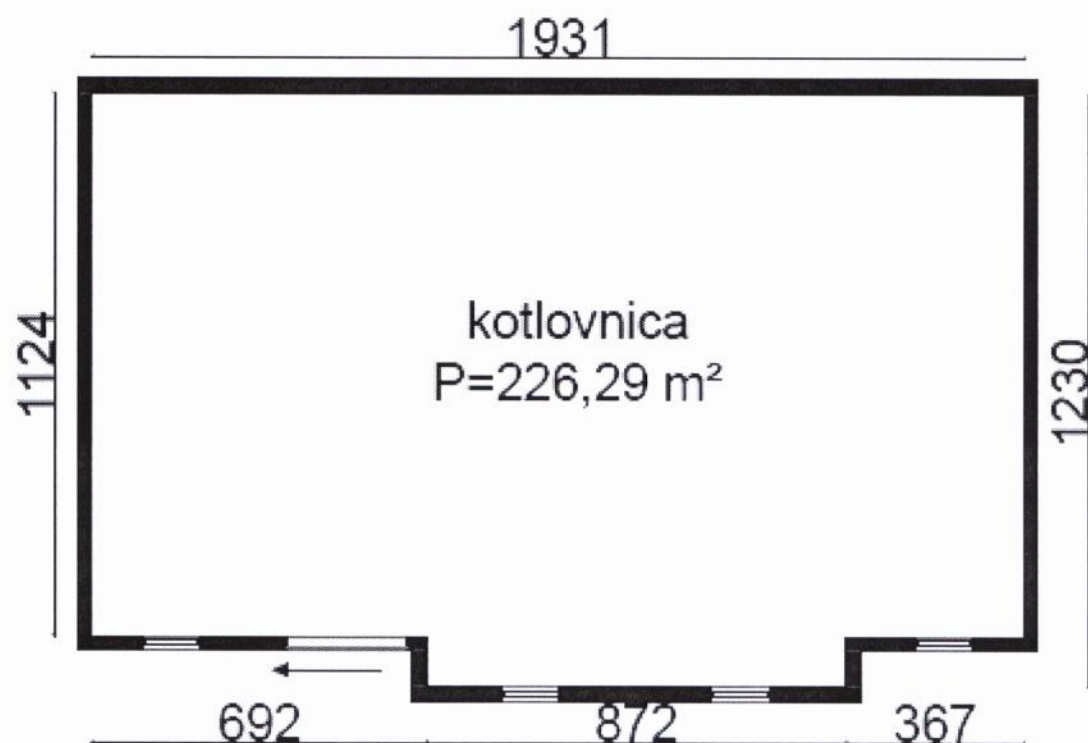
električna energija

Napomena

zgrada je zapuštena i u vrlo lošem stanju

349

TLOCRT



348

POVRŠINE

9STARA KOTLOVNICA GVOZD, KARLOVAČKA 62

neto površina				NP neto površina	KP korisna površina	
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
1	kotlovnica	226,29	1,00	226,29	1,00	226,29
				226,29		226,29
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				226,29		226,29

bruto površina				BP bruto površina		OG obujam građevine
r.br.	vrsta prostorije	površina	komada	m ²	visina bruto	m ³

ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR						
prizemlje						
		245,61	1,00	245,61	13,50	3.315,74
				245,61		3.315,74
UKUPNO ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR				245,61		3.315,74

STARA KOTLOVNICA	OG obujam građevine	BP bruto površina	NP neto površina		KP korisna površina
	m ³	m ²	m ²		m ²
	3.315,74	245,61	226,29		226,29

FOTOGRAFIJE



Kotlovnica



Kotlovnica



Kotlovnica

11. i 12. NADSTREŠNICE



NP
neto površina
899,70 m²
BP
bruto površina
899,70 m²
OG
obujam građevine
899,70 m³



NP
neto površina
1.561,30 m²
BP
bruto površina
1.561,30 m²
OG
obujam građevine
1.561,30 m³

847

Parcela ima dvije velike nadstrešnice; prva označena brojem 11 nalazi se uz posljednju halu broj 4, a druga označena brojem 12 proteže se uzduž sve četiri hale te zauzima najveću površinu.

Katnost: prizemlje

Godina izgradnje: 1978.

Naknadno ulaganje: redovito održavano

Energetski razred: Nepoznat (energetski certifikat nije predodčen)

Konstrukcija

Temelji: temelji samci

Nosiva konstrukcija: čelična konstrukcija

Međukatna konstrukcija: -

Krovna konstrukcija: trapezni lim

Završne obrade

Pročelje: -

Podovi: -

Zidovi: -

Stropovi: trapezni lim

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: -

Unutarnja stolarija: -

Instalacije:

-

Napomena

- tlocrt za nadstrešnicu 11 je uz tlocrt za halu 4

548

Nadstrešnica 12

TLOCRT

130

nadstrešnica P=1561,3 m²

12.01

POVRŠINE

Nadstrešnica 11

11NADSTREŠNICA

GVOZD, KARLOVAČKA 62

koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.			
neto površina	NP	neto površina	KP
			korištna površina

r.br. vrsta prostorije			
površina komada m²			
koeficijent			
m²			

r.br. vrsta prostorije			
površina komada m²			
bruto površina			
BP			
bruto površina			
OG			
gradivne			

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR			
nadstrešnica			
899,70			
1,00			
899,70			
1,00			
899,70			

NADSTREŠNICA			
OG			
obujam			
gradivne			
BP			
bruto površina			
NP			
neto površina			
KP			
korištna površina			
m²			
449,85			

349

Nadstrešnica 12

12NADSTREŠNICA	
GVOZD, KARLOVAČKA 62	

koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.			
neto površina	NP	neto površina	KP korisna površina
r.br.	površina	komada	m ²
vrsta prostorije	koeficijent		
m ²			

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				
1	nadstrešnica	1.561,30	1,00	1.561,30
		0,50		780,65
780,65				

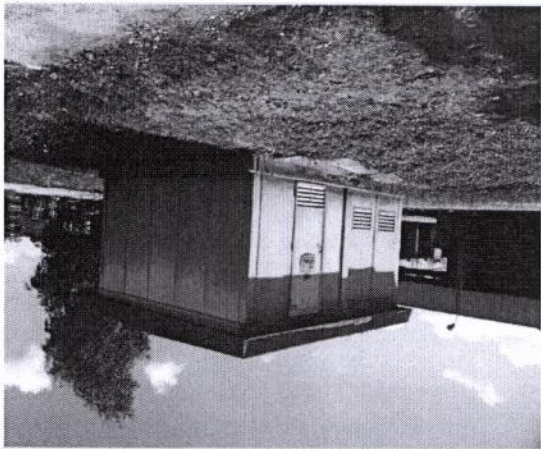
bruto površina			
BP	bruto površina	visina bruto	OG obujam građevine
m ²			
površina	komada		
r.br.	vrsta prostorije		

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR				
	nadstrešnica	1.561,30	1,00	1.561,30
		1,00		1.561,30
1.561,30				

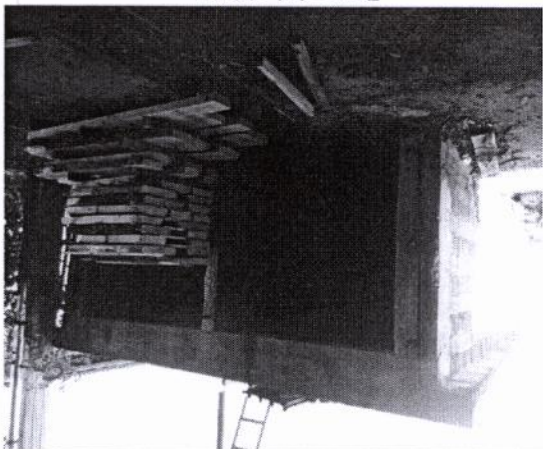
NADSTREŠNICA					
OG	obujam građevine	BP	bruto površina	NP	neto površina
	m ³		m ²		m ²
	1.561,30		1.561,30		1.561,30
					780,65
					m ²
					KP korisna površina

POMOĆNE GRADEVINE

Osim navedenih objekata na parceli se nalaze još neke pomoćne građevine, od kojih se neki dio ne koristi. To su trafostanica vanjskih dimenzija 4,13 x 4,72m = 19,49m²; kompresorska stanica vanjskih dimenzija 5,06 x 5,56 m = 28,13m² te pomoćni objekt koji se ne koristi te trenutno nema namjenu vanjskih dimenzija 5,20 x 12,01m = 62,45m². Zbog njihovog statusa u zemljišnim knjigama, iste nisu ukalkulirane u procjenu.



Trafo stanica



Pomoćni objekt

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI

Tržište nekretnosti je u posljednjih 7 – 8 godina, kako na predmetnom području, tako i u cijeloj Republici Hrvatskoj u konstatnom padu. Broj transakcija se smanjuje, kao i tržišne vrijednosti nekretnosti. U Urbanim područjima se zadržala potražnja i ponuda za rezidencijalnim nekretnostima, dok se ponuda poslovnih nekretnosti znatno povećala, a potražnja smanjila. Također se povećala ponuda, ali i smanjila potražnja za ostalim nerezidencijalnim nekretnostima.


Prikaz hedonističkog indeksa cijena nekretnosti (bilten HNB-a)

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnosti

Godina	Trmje- sečje	Bazni indeks, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran

2000	60,4	60,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	...	...	...	...
2001	61,5	60,5	40,9	1,9	-3,7	31,2	...	...	...	...
2002	64,9	67,9	50,2	5,0	3,7	12,7	...	...	...	...
2003	67,0	70,9	56,0	3,2	4,2	12,7	...	...	...	...
2004	74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	...	...	...	...
2005	82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	...	...	...	...
2006	97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	...	...	...	...
2007	109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	...	...	...	...
2008	113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	...	...	...	...
2009	108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	...	...	...	...
2010	100,0	100,0	100,0	-8,1	-6,0	-6,4	...	...	...	...
2011	90,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	...	...	...	...
2012	97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	...	...	...	...
2013	81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	...	...	...	...
2014	79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	...	...	...	...
2014	1. q.	81,2	80,2	-9,7	-8,0	-13,2	...	...	...	...
2014	2. q.	79,3	79,3	-7,8	-2,4	-0,6	...	...	...	...
2014	3. q.	81,6	80,2	-4,8	-2,9	-2,4	...	...	...	...
2014	4. q.	79,5	79,5	82,6	-0,3	9,1	...	...	...	...
2015	1. q.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	...	...	...	...
2015	2. q.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	...	...	...	...

Prikaz prosječnih godišnjih cijena stambenih nekretnosti (bilten DSZ-a)

ANNUAL AVERAGE HOUSE PRICE INDICES										
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS										
										
Godina										
Year										
Godina	Year	Prosječni godišnji indeks (2010 = 100)			Prosječna godišnja indeks (prethodna godina = 100)					
		ukupno	stambeni objekti	novi postroci	ukupno	stambeni objekti	novi postroci	ostalo	Other	
				Total	New dwellings	Existing dwellings	Total	New dwellings	Existing dwellings	Other
				City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb	City of Zagreb
				Adriatic coast	Adriatic coast	Adriatic coast	Adriatic coast	Adriatic coast	Adriatic coast	Adriatic coast
				Jadran	Jadran	Jadran	Jadran	Jadran	Jadran	Jadran
				Other	Other	Other	Other	Other	Other	Other
2008	2008.	112,37	110,84	108,51	105,52	109,72	104,55	104,15	107,66	
2009	2009.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	95,00	97,89	
2010	2010.	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	93,67	93,18	
2011	2011.	100,18	101,77	99,01	99,63	101,19	99,51	100,18	99,73	
2012	2012.	98,61	101,50	96,51	97,68	99,40	99,04	98,43	96,55	
2013	2013.	94,71	98,00	92,41	91,98	96,46	94,98	94,23	97,88	
2014	2014.	93,22	95,92	91,24	90,80	94,49	94,23	98,42	97,88	

889

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Procjena zemljišta izvršena je poređenom metodom. Za izvođenje poređenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
27.08.2016.	GVOZD I OKOLICA	GVOZD	GRADEVINSK O ZEMLJIŠTE	46.603,00	I1	0,7	1

Budući da nema dostupnih podataka o realiziranim transakcijama u užem cijenovnom bloku, za izvođenje poređenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz šireg cjenovnog bloka. Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju indeksa cijena nekretnina objavljenog u Biltenu DSZ-a. Kod interkvantitativnog izjednačavanja koeficijenti položajnih obilježja utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poređenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih transakcija MGIPU RH: e-nekretnine

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
1	Topusko	13.11.2012.	9,88	1.423	M	1,2	1.
2	Vojnić	09.05.2014.	4,54	1.029	M	0,7	1.
3	Glina, G. Selište	05.05.2014.	5,03	856	M	0,7	1.

MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dsz.hr (nema podataka za tekuci kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenska izjednačena cijena EUR/m2
1	Topusko	13.11.2012.	9,88	95,91	91,82	0,96	9,46
2	Vojnić	09.05.2014.	4,54	94,85		0,97	4,39
3	Glina, G. Selište	05.05.2014.	5,03	94,85		0,97	4,87

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poređenih nekretnosti nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poređenim nekretnostima nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koefficienti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije je preuzet iz pravilnika o procjeni nekretnosti i korišten zbog različitih mjera korištenja i iskoristivost (kis).

Redni broj transakcije	GVOZD I OKOLICA	Členovni blok	Položajna obilježja					Kpo	Koeficijent položajnih obilježja	Faktor korekcije
			Mikrolokacija	Oblik parcele / površina	pogodan / srednja	ravno	u prometnici			
1	Topusko	naselje	pogodan / srednja	1,00	1,00	1,00	1,13	0,76		
2	Vojnić	rubni dio naselja	pogodan / srednja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
3	Glina, G. Selište	manje naselje	pogodan / srednja	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00		

predmetna nekretnost	GVOZD	0,70	1,00	1,00	0,93	1,00
----------------------	-------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Meduvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp	Meduvremenski izjednačena cijena na Kp=1	Kp i Fk	Odstupanje od interkvalitativno poređenja	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od (apsolutno)	Kvadrat (apsolutnih)
1	Topusko	9,46	1,48	6,39	-19,44%	-1,04		1,08
2	Vojnić	4,39	1,00	4,39	17,85%	0,95		0,91
3	Glina, G. Selište	4,87	0,93	5,26	1,60%	0,09		0,01

POREDBENE NEKRETNOSTI				PROJEKCIJANA NEKRETNOST	
Prosjeak	EUR/m2	Odstupanje	Kp i Fk	Vrijednost	EUR/m2
5,35	0,82	15,27	0,93	4,95	4,95

Odstupanje meduvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poređenih nekretnosti u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnosti.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	stambena	Površina m2	koef.	EUR/m2	EUR
27.08.2016.	građevinska parcela		46.603,00	1,00	4,95	230.611,58
ukupno			46.603,00		4,95	230.611,58

Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja po današnjim standardima uvećana za uzgredne troškove gradnje, bez uključenog troška nabave zemljišta i doprinosa. Tako dobivena vrijednost novogradnje umanjena je za starost i nedostatke.

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima.

Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

A PRIKLJUČCI	Kn/m ²	EUR/m ²	BP	90.699EUR
	75	10,02	9.048,14	90.699EUR

B GRADENJE - NV nova vrijednost	B1+B2+B3	2.956.089EUR
---------------------------------	----------	--------------

C GRADENJE - SV sadašnja vrijednost	C1+C2+C3	1.828.545EUR
-------------------------------------	----------	--------------

Restoran	udlo	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udlo	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost		
konstrukcija	52%	286,00	0,34	0,17	190,18	55%							
	zatvaranje	88,00	0,40	0,06	52,80	15%							
	završni radovi	99,00	0,40	0,07	59,40	17%							
	instalacije	77,00	0,40	0,06	46,20	13%							
	cen.pogon.uređaji	0,00	0,00	0,00	0,00	0%							
	ugrađena oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	0%							
	ukupno	100%	550,00		0,37	348,58	100%						
	godina procjene	2016.	n - starost	38 god.	umanjenje konstrukcije		godina izgradnje		1978.	N - max vijek	70 god.		
	B1 NV nova vrijednost		550,00	umanjenje	37%	NP	156.123,00	EUR					
	C1 SV sadašnja vrijednost		348,58		283,86	98.949,10	EUR						

559

Radionica		Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
		udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio
konstrukcija	60%	270,00	0,58	0,35	0,35	114,48	56%
	15%	67,50	0,50	0,08	0,33	33,75	17%
	16%	72,00	0,50	0,08	0,36	36,00	18%
	9%	40,50	0,50	0,05	0,20	20,25	10%
	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	ukupno	100%	450,00	0,55	0,55	204,48	100%
	godina procjene	2016.	n - starost	56 god.	umanjene konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
	godina izgradnje	1960.	N - max vijek	70 god.			
B1 NV nova vrijednost		450,00		umanjene		NP	
C1 SV sadašnja vrijednost		204,48		55%		269,64	
						121.338,00 EUR	
						55.135,99 EUR	

Staro skladište		Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
		udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio
konstrukcija	60%	240,00	0,58	0,35	0,35	101,76	42%
	15%	60,00	0,10	0,02	0,02	54,00	22%
	16%	64,00	0,15	0,02	0,02	54,40	22%
	9%	36,00	0,10	0,01	0,01	32,40	13%
	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	ukupno	100%	400,00	0,39	0,39	242,56	100%
	godina procjene	2016.	n - starost	56 god.	umanjene konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
	godina izgradnje	1960.	N - max vijek	70 god.			
B1 NV nova vrijednost		400,00		umanjene		NP	
C1 SV sadašnja vrijednost		242,56		39%		247,71	
						99.084,00 EUR	
						60.084,54 EUR	

Hala 1		Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
		udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio
konstrukcija	63%	236,25	0,34	0,21	0,21	157,10	65%
	18%	67,50	0,40	0,07	0,07	40,50	17%
	14%	52,50	0,40	0,06	0,06	31,50	13%
	5%	18,75	0,40	0,02	0,02	11,25	5%
	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
	ukupno	100%	375,00	0,36	0,36	240,35	100%
	godina procjene	2016.	n - starost	38 god.	umanjene konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
	godina izgradnje	1978.	N - max vijek	70 god.			
B1 NV nova vrijednost		375,00		umanjene		NP	
C1 SV sadašnja vrijednost		240,35		36%		746,62	
						279.982,50 EUR	
						179.451,18 EUR	

Hala 2		Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
udio	EUR/m ²	n/N	%	udio	EUR/m ²	36%	NP
konstrukcija	63%	242,55	0,34	0,21	161,29	65%	41,58
zatvaranje	18%	69,30	0,40	0,07	32,34	17%	11,55
završni radovi	14%	53,90	0,40	0,06	0,00	0%	0,00
instalacije	5%	19,25	0,40	0,02	0,00	0%	0,00
cen.pogon.uređaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00
ukupno	100%	385,00		0,36	246,76	100%	
godina procjene	2016.	n - starost	38 god.	umanjenje konstrukcije			
godina izgradnje	1978.	N - max vijek	70 god.	(0,80xn/Nx(n+N)/2N)			
B1 NV nova vrijednost	385,00	umanjenje	NP	856,53	329.764,05	211.358,03	
C1 SV sadašnja vrijednost	246,76						

Hala 3		Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
udio	EUR/m ²	n/N	%	udio	EUR/m ²	NP	448.602,00 EUR
konstrukcija	63%	220,50	0,34	0,21	146,63	65%	37,80
zatvaranje	18%	63,00	0,40	0,07	29,40	17%	10,50
završni radovi	14%	49,00	0,40	0,06	0,00	13%	0,00
instalacije	5%	17,50	0,40	0,02	0,00	5%	0,00
cen.pogon.uređaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00
ukupno	100%	350,00		0,36	224,33	100%	
godina procjene		2016.	n - starost	38 god.	umanjenje konstrukcije		
godina izgradnje		1978.	N - max vijek	70 god.	(0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
B1 NV nova vrijednost		350,00	umanjenje	NP	1.281,72	448.602,00 EUR	
C1 SV sadašnja vrijednost		224,33	36%		287.525,68 EUR		

Hala 4		Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
udio	EUR/m ²	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio	
konstrukcija	63%	220,50	0,34	0,21	146,63	65%	
završni radovi	14%	49,00	0,40	0,06	29,40	13%	
instalacije	5%	17,50	0,40	0,02	10,50	5%	
cen.pogon.uredaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	
ukupno	100%	350,00		0,36	224,33	100%	
godina procjene	2016.	n - starost	38 god.	umanjenje konstrukcije			
godina izgradnje	1978.	N - max vijek	70 god.	(0,80xm/(x(n+N)/2N))			
B1 NV nova vrijednost	350,00	umanjenje	NP	1.851,68	648,088,00	EUR	
C1 SV sadašnja vrijednost	224,33	36%		415,383,67		EUR	

Stara kotlovnica		Nova vrijednost		Umajenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
udjo	EUR/m ²	udjo	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udjo
konstrukcija	63%	283,50	0,41	0,26	166,19	71%	
zatvaranje	18%	81,00	0,60	0,11	32,40	14%	
završni radovi	14%	63,00	0,60	0,08	25,20	11%	
instalacije	5%	22,50	0,60	0,03	9,00	4%	
cen.pogon.uredaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	
ugradena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	
ukupno	100%	450,00		0,48	232,79	100%	
godina procjene	2016.	n - starost	38 god.	umajenje konstrukcije			
godina izgradnje	1978.	N - max vijek	60 god.	(0,80xn/Nx(n+N)/2N)			
B1 NV nova vrijednost	450,00			NP	101.830,50	EUR	
C1 SV sadašnja vrijednost	232,79			48%	52.678,95	EUR	

Nadstrešnice		Nova vrijednost				Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio			
konstrukcija	64%	128,00	0,34	0,21	85,12	66%			
zatvaranje	30%	60,00	0,40	0,12	36,00	28%			
završni radovi	6%	12,00	0,40	0,02	7,20	6%			
instalacije	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%			
cen.pogon.uređaji	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%			
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%			
ukupno	100%	200,00		0,36	128,32	100%			
godina procjene	2016.	n - starost	38 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)					
godina izgradnje	1978.	N - max vijek	70 god.						
B1 NV nova vrijednost	200,00	umanjenje		NP	492.200,00	EUR			
C1 SV sadašnja vrijednost	128,32			2.461,00	315.789,09	EUR			

Vanjsko uređenje	EUR/j.m.	j.m.	vrjednost
ograde, prilazi i drugo	1,50		69.905EUR
B2 NV nova vrijednost		umanjenje	69.904,50EUR
C2 SV sadašnja vrijednost		50%	34.952,25EUR

Ostalo	EUR/m ²	BP	vrjednost
Projekti	0.00	0.00	0EUR
	%	EUR	vrjednost
Razno	0.00%	0	0EUR
B3 NV nova vrjednost			
C3 SV sadašnja vrjednost		100%	0.00EUR

D NOVA VRIJEDNOST	A+B	3.046.788EUR
E SADAŠNJA VRIJEDNOST	A+C	1.919.244EUR

Utvrđivanje OOVK-a					
Godina procjene	2016.		Faktor korištenja FK	A	3.0
Godina izgradnje	1978.			B	2.0
Starost zgrade G	38 god.			C	3.0
OVK	70 god.				
Relativna starost Rs=G/OVK	54%			3.0	
OOVK	31 god.	0.44			

357

Procjena predmetne nekretnine izvršena je prihodovnom metodom. Za izračun su korišteni podaci o ostvarenim i održivim visinama zakupa koje se za poslovne objekte i hale u RH kreću od 1,25 do 5 EUR/m2/mj. Priskrbio sam se jediničnim vrijednostima od 1,25 do 2 EUR/m2/mj, za koje samatram da su održive, uzeti u obzir specifičnosti predmetne nekretnine u smislu lokacije, funkcionalnosti, veličine te namjene i kvalitete prostora. Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primijenjena je stopa kapitalizacije, određena Pravilnikom o procjeni nekretnina, obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRIHOD OD NEKRETNINE

R.br.	Namjena	Korisna površina		Mjesečni zakup, neto	
		Korektiv. faktor	m2	ugovorni EUR/m²	procijenjeni EUR/m²
				procijenjeni EUR	
1	restoran i uprava	1,00	568,54	2,00	1.137,08
2	radiona i staro skladište	1,00	469,34	1,25	586,68
3	hale i nadstrešnice	1,00	5.814,35	1,50	8.721,53
4	stara kotlovnica	1,00	226,29	0,00	0,00
		Komada		Površina m2	
		0	0,00	0,00	0,00
		0	0,00	0,00	0,00
				Ukupna korisna površina	7.078,52
				Ukupna površina	10.445,28
				1,48 EUR/m²	125.343,36EUR
				GODIŠNJI NETO ZAKUP	

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

godišnji bruto prihod	125.343,36EUR	operativni troškovi	16%	=	2,87 EUR/m2	-20.283,38EUR	-20.755,04EUR
ukamati vanje vrijednosti zemljišta	9,00%	230.612 EUR					
prosječna kapitalizacijska rata	9,00%	godišnji neto prihod građevine	84.304,94EUR				
OOVK	31 godina	VRIJEDNOST GRAĐEVINE	870.823,22EUR				
multiplikator	10,33	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	230.611,58EUR				
POTENCIJAL			0,00EUR				
UREDENJE			0,00EUR				
UKUPNO	155.606EUR/m2						1.101.434,80EUR

GIV 11,38%

Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

troškovi upravljanja	1% godišnjeg neto zakupa	1.504,12EUR
održavanje	1,4 EUR/m2 korisne površine	9.556,00EUR
izostanak zakupnine	5% godišnjeg neto zakupa	6.267,17EUR
modernizacija	0,1% 2.956,089 EUR	2.956,09EUR
VPM, GPM, G		0,00EUR
UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI	16% godišnjeg prihoda	20.283,38EUR

358

Rekapitulacija i zaključak

Rijeka, 29.08.2016. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,482 kn

PRIHODOVNA METODA				procjena tržišne vrijednosti	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST		KP m²	EUR/m² KP
URADNOST		URADNOST		KP m²	EUR/m² KP
ZAKLJUČAK (zaokruženo)		ZAKLJUČAK (zaokruženo)		KP m²	EUR/m² KP
UKUPNO		UKUPNO		156	156
UREĐENJE		UREĐENJE		0	0
POTENCIJAL		POTENCIJAL		0	0
ZEMLIŠTE		ZEMLIŠTE		33	33
GRADEVINA		GRADEVINA		123	123
1.100.000 EUR		1.100.000 EUR		7.078,52	7.078,52
8.230.200 kn		8.230.200 kn		155	155

* Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna predmetne nekretnine – poslovno-proizvodnog kompleksa u Gvozdu, Karlovačka 62, na k.č.br. 129/1 k.o. Podgorje, iznosi: 1.100.000,00 EUR ili 8.230.200,00 kn

Rijeka, 29.08.2016.

Elaborat izradio:
Ivan Vučemil dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-848/2012 od 29.12.2015.
Rijeka, A. B. Šimčića 38
mob. 098/424-441



Ivan Vučemil

359

DOKUMENTACIJA

- kopija izvotka iz zemljišne knjige
- kopija katastarskog plana preuzeta s www.uredjenazemlja.hr
- kopija katastarskog plana preuzeta sa www.geoportal.dgu.hr

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa www.uredjenazemlja.hr



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL GVOZD

Stanje na dan: 26.08.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333778, PODGORJE

Broj ZK uložka: 765

Broj zadnjeg dnevnika: Z-789/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	129/1	UPRAVNA ZGRADA, RESTORAN, PILANA ZA PRIMARNU PRERADU, PREDSUŠARA, DORADNA PILANA, DORADNA PILANA, SUŠARA, SUŠARA, NADSTREŠNICA, KOTLOVNICA, KOMPRESORSKA STANICA, PARIONICA, PARIONICA, RADIONICE, SKLADIŠTE, PUMPNA STANICA, TRAFOSTANICA, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			46603	
		UPRAVNA ZGRADA			146	
		RESTORAN			289	
		PILANA ZA PRIMARNU PRERARU			768	
		PREDSUŠARA			959	
		DORADNA PILANA			1261	
		DORADNA PILANA			1891	
		SUŠARA			139	
		SUŠARA			139	
		NADSTREŠNICA			2153	
		KOTLOVNICA			248	
		KOMPRESORSKA STANICA			37	
		PARIONICA			66	
		PARIONICA			64	
		RADIONICE			295	
		SKLADIŠTE			241	
		PUMPNA STANICA			45	
		TRAFOSTANICA			17	
		INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			37845	
		UKUPNO:			46603	

461

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 333778, PODGORJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 765

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno: 13. veljače 2002. Z-42/02 Na temelju odredbe članka 75 Zakona o građanju (NN 52/99), zabilježuje se da se priloži lokacijska i uporabna dozvola za upis kompresorske stanice i trafostanice u A.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA KBR. 6	
2.1	Primljeno: 28. rujna 2007. godine Z-778/07 Na temelju Ugovora o kreditu broj 011-424/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 26. rujna 2007. godine, ovjerenog kao ovrtni javnobilježnički akt zabilježuje se da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.962.000,00 CHF (slovima: jednamiľijunddevetstotdesetdvijestruce hrvatskih franaka), uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove.	
3.1	Zabilježuje se zahtjevna opterećenja u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti navedene banke.	
4.1	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-604/12 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 05. rujna 2012. godine, solamiziran po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, pod poslovnim brojem ov-11731/2012 OD 07. rujna 2012. godine te ovjerenog kao javnobilježnički akt zabilježuje se dodatni prijenos vlasništva radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 400.000,00 HRK (slovima: četirstotstotakuna) uvećano za ugovorene naknade i sve ostale troškove.	
4.2	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-604/12 Zabilježuje se zahtjevna opterećenja u korist drugih vjerovnika bez suglasnosti navedene banke.	
5.1	Zaprimljeno 09.09.2013. broj Z-754/13 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 011-25101451 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21. kolovoza 2013. solamiziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg Hrvatskih velikana 4, pod brojem: OV-9628/2013 kao ovrtni javnobilježnički akt zabilježuje se dodatni upis zabilježbe novčane tražbine na već prenesenom vlasništvu radi osiguranja novčane tražbine, i to: u iznosu od 11.000.000,00 kuna što obračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan 04.07.2013. godine predstavlja protuvrijednost od 1.477.537,79 EUR uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	
5.2	Zaprimljeno 09.09.2013. broj Z-754/13 Zabilježuje se zahtjevna opterećenja u korist drugih Vjerovnika bez suglasnosti Banke.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 02. srpnja 2001. Z-264/01 Na temelju rješenja Sisačko-moslavačke županije, Ureda za imovinsko-pravne poslove od 22. svibnja 2000. godine, broj klase: UPT-944-17/00-01/37, ur.broj: 2176-06-01-00-03-NM, ukupljuje se pravo služnosti u A za korist: HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE D.D. ZAGREB, TK CENTAR SISAK		

762

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 333778, PODGORJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 765

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.09.2011. broj Z-756/11 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 20. rujna 2011. godine i Suglasnosti Hypo Alpe Adria Bank d.d. od 28. rujna 2011. godine uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A na iznos od 2.160.000,00 KN (slovima: dvamilijunastošezdesettisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist. ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA KBR.2	2.160.000,00 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-604/12 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 05. rujna 2012. godine, solemniziran po javnom bilježniku Ilinki Lsonek iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-11731/2012 OD 07. rujna 2012. godine te ovjerenog kao javnobilježnički akt zabilježuje se obveza brisanja Z-664/10 i Z-756/11, kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Dužnik i Fiducijalni dužnik prema Banci obvezali ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da se zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina, raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno, mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i dr. stvarnim pravima.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.08.2016.

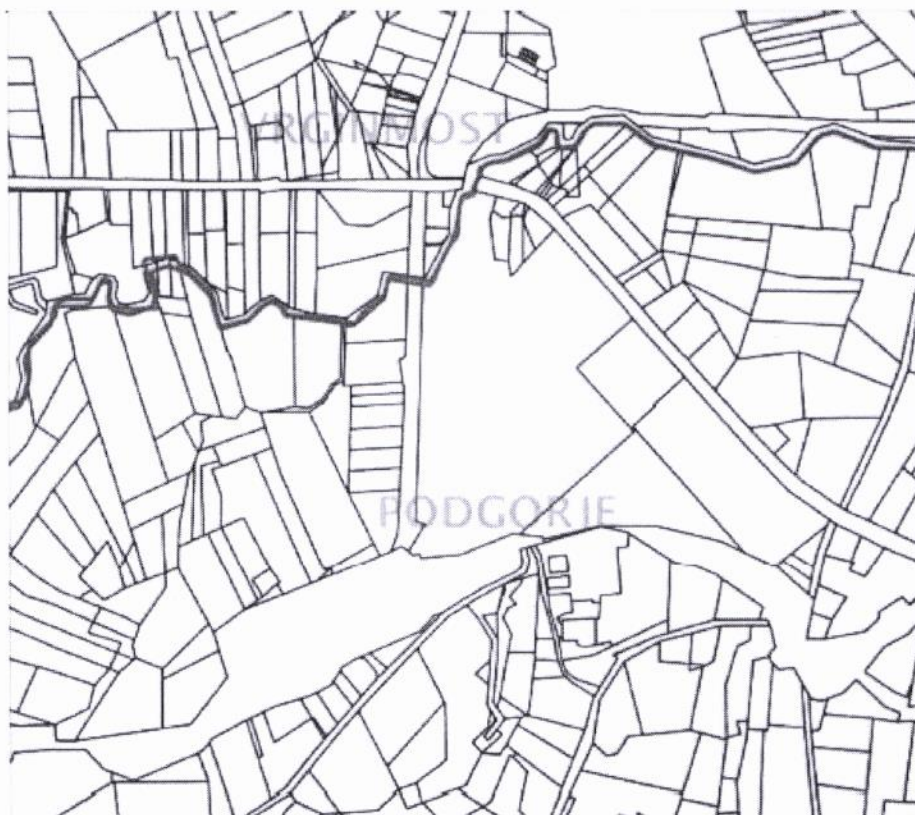
363

- kopija katastarskog plana preuzeta sa www.uredjenazemlja.hr



NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 5000



Datum ispisa: 27.08.2016

369

- kopija katastarskog plana preuzeta sa www.geoportal.dgu.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

