

Naručitelj:

**BANOVINA PROMET D.D - u stečaju**  
Gordana Lederera 5, Hrvatska Kostajnica  
OIB: 52767015372

---

Predmet procjene:

**Poslovne zgrade i ekonomsko  
dvorište**



---

Lokacija: **Hrvatska Kostajnica**  
**z.k.č. 1446/1**  
**k.o. Kostajnica**

---

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Nalaz i mišljenje

---

Tržišna vrijednost nekretnine:

**3.890.000,00 Kn**  
**515.444,11 EUR**

---

Datum:

lipanj, 2015.

---

**JADRANOVO d.o.o.**

---

---

## **SADRŽAJ:**

### **1. UVOD**

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

### **2. NALAZ ZATEČENOG STANJA**

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS SKLADIŠTA INDUSTRIJSKE ROBE
- 2.5. TEHNIČKI OPIS SKLADIŠTA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA
- 2.6. TEHNIČKI OPIS PRODAVAONICE SA SKLADIŠTEM

### **3. PROCJENA**

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM
- 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
- 3.4. REKAPITULACIJA

### **4. ZAKLJUČAK**

### **5. PRILOZI**

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- nacrti nekretnine
- rješenje firme
- rješenje vještaka

---

## 1. U V O D

### 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na lokaciji u Hrvatskoj Kostajnici, koja se sastoji od **poslovnih zgrada i ekonomskog dvorišta, sve na z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica, što odgovara k.č. 1970, 1971, 1972, 2048/1 i 2051, sve k.o. Kostajnica.**

### 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 08.11.2014. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetne nekretnine smještene su na k.č. 1970, 1971, 1972, 2048/1 i 2051 k.o. Kostajnica, što odgovara z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica, upisano u z.k. uložak br. 2604.

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br.1344, k.o. Kostajnica nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
1970	NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3.345
	<b>UKUPNO:</b>	<b>3.345</b>

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br.1345, k.o. Kostajnica nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
1971	NEPLODNO ZEMLJIŠTE	6.035
2048/1	PAŠNJAK	12.069
2051	ORANICA	4.409
	<b>UKUPNO:</b>	<b>22.513</b>

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br.1362, k.o. Kostajnica nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
1972	PUT	658
	<b>UKUPNO:</b>	<b>658</b>

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u zk.ul. br. 2604, k.o. Kostajnica nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
1446/1	SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA	719
	SKLADIŠTE INDUSTRIJSKE ROBE	1.122
	PRODAVAONA SA SKLADIŠTEM	40
	GOSPODARSKO DVORIŠTE	24.152
	<b>UKUPNO:</b>	<b>26.033</b>

te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

**BANOVINA PROMET D.D.,  
Hrvatska Kostajnica**

U trenutku procjene nije moguće točno identificirati katastarske čestice koje odgovaraju predmetnoj z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica. Zbog toga je izvršena približna grafička identifikacija prema Digitalnom katastarskom planu Geoportala Državne geodetske uprave.

Iz navedenog, vidljivo je da čestice 1970, 1971, 1972, 2048/1 i 2051 u katastarskom operatu odgovaraju zemljišnoknjižnoj čestici 1446/1 te da stanje u katastru i zemljišnim knjigama nije usklađeno, odnosno da je broj površina i građevina na česticama različit. Tlocrtna površina z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica iznosi **26.033 m<sup>2</sup>**, te je ista uzeta kao mjerodavna. Broj i površine građevina upisanih u predmetnu z.k.č. 1446/1 također su uzeti kao mjerodavni.

U trenutku pisanja procjene važeći je Plan prostornog uređenja Grada Hrvatske Kostajnice (Službeni vjesnik Grada Hrvatske Kostajnice 12/03).

Prema karti 1. (korištenje i namjena prostora) predmetne katastarske čestice se nalaze u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Uz južni i zapadni rub obuhvata nalazi se državna cesta D30, odnosno magistralna pomoćna željeznička pruga.



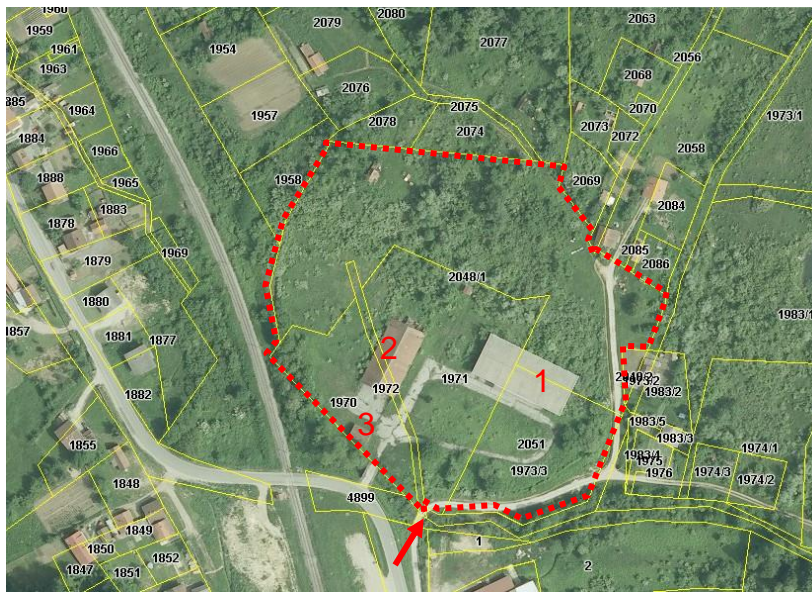
## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmetom procjene su poslovne zgrade i ekonomsko dvorište u Gradu Hrvatska Kostajnica na adresi „Ciglana“, sve na z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica, što odgovara k.č. 1970, 1971, 1972, 2048/1 i 2051, k.o. Kostajnica.

Nekretnina se nalazi uz državnu cestu D30 (Hrvatska Kostajnica – Petrinja, na udaljenosti cca 2 km od središta Grada Hrvatska Kostajnica, 34 km od Petrinje, odnosno 42 km od Siska. Najbliži ulazi na autocestovnu mrežu su Lekenik (spoj na A11, udaljenost cca 52 km) i Novska (spoj na A3, udaljenost cca 48 km). Grad Hrvatska Kostajnica nalazi se uz samu granicu s BiH (rijeka Una), te je preko D47, odnosno graničnog prijelaza u središtu grada povezan s Bosanskom Kostajnicom u BiH.



Uz jugozapadni rub obuhvata prolazi jednokolosiječna magistralna pomoćna pruga (Sunja-Glina-Knin-Split). Najbliža željeznička stanica je Majur, cca 2,5 km sjeverno od predmetne lokacije.



#### LEGENDA

1-SKLADIŠTE  
INDUSTRIJSKE ROBE

2-SKLADIŠTE  
GRAĐEVINSKOG  
MATERIJALA

3-PRODAVAONICA SA  
SKLADIŠTEM

Pješački promet uz predmetnu lokaciju je rijedak i lokalnog karaktera, dok je automobilski promet srednje gust.

Predmetna lokacija gravitira Gradu Hrvatskoj Kostajnici gdje se nalazi središte lokalne samouprave, trgovački i poslovni sadržaji.

Područje općine Hrvatska Kostajnica ruralnog je karaktera, s gospodarstvom pretežito vezanim uz poljoprivredu, tekstilnu industriju i iskorištavanje sirovina. Veći gospodarski subjekti na predmetnom području su: Pounje d.d. (tekstilna industrija) i PPS Majur d.o.o. (drvena industrija).

U užem obuhvatu predmetne lokacije prevladava izgrađenost s obiteljskim kućama i pomoćnim poljoprivrednim zgradama.



## 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

- **K.č. 1970, k.o. Kostajnica**

Predmetna čestica je nepravilnog trokutastog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjever-jug, na ravnom terenu i tlocrtnih dimenzija cca 100x46 m.

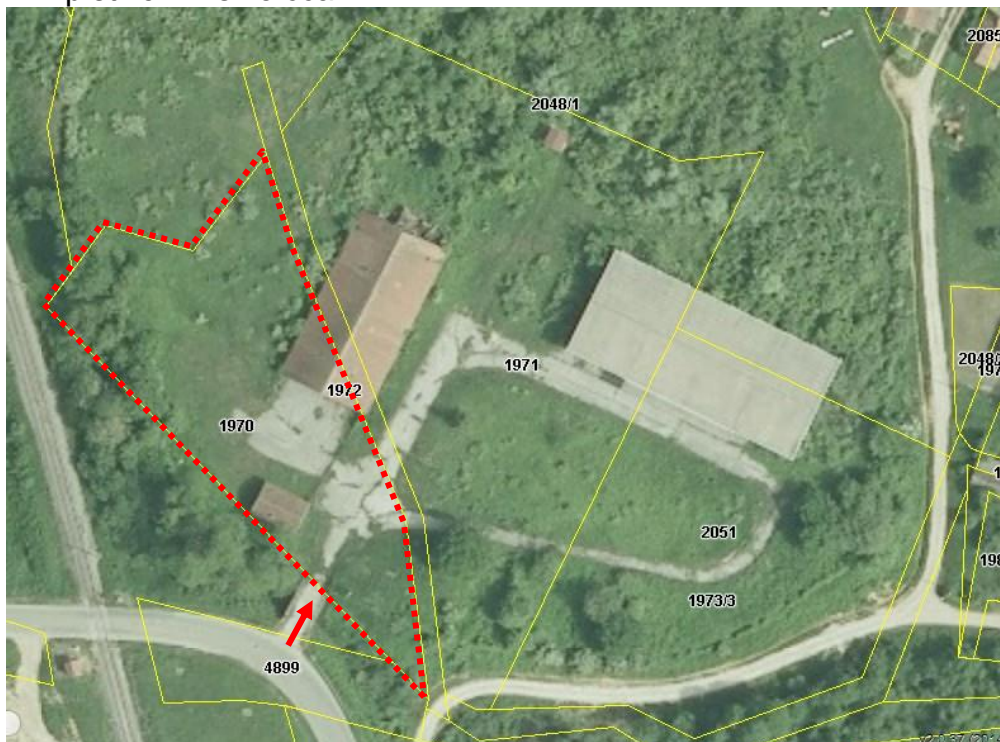
Prema izvratku iz katastarskog operata čestica je opisana kao neplodno zemljište.

Uza sjevernu među čestice nalazi se k.č. 2048/1 (dio predmetnog obuhvata), u naravi neuređena zelena površina obrasla u šikaru i šumu, uz istočnu među nalazi se k.č. 1972, u naravi izgrađena čestica (na njoj se nalazi središnji dio predmetnog skladišta građevinskog materijala), uz jugozapadnu među čestice nalazi se k.č. 4859/1, u naravi željeznička pruga sa zaštitnim zelenim pojasom.

U naravi se na čestici nalazi južni dio skladišta građevinskog materijala s pripadajućim asfaltiranim parkiralištem (uz istočni rub parcele) i prodavaonica sa skladištem (uz jugozapadni rub parcele). Ostatak čestice je neuređen, odnosno zarastao u šikaru i šumu.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji s jugozapadnog ruba parcele s državne ceste D30, služnošću preko k.č. 4859/1 (koridor željezničke pruge) te se s predmetne čestice preko interne mreže prometnica pristupa ostalim česticama predmetnog kompleksa (katastarskim česticama 1971, 1972, 2048/1 i 2051).

Čestica je djelomično ograđena prema državnoj cesti i susjednim česticama žičanim pletivom visine cca 2m.



opis	Zemljište
LOKACIJA	
k.č.	1970
k.o.	Kostajnica
z.k.č.	1446/1
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	2604
OPIS	građevinsko zemljište
NAMJENA	neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
POVRŠINA	3.345 m <sup>2</sup>
PRILAZ	pješačko-kolni

- **K.č. 1971, k.o. Kostajnica**

Predmetna čestica je nepravilnog trokutastog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjeveroistok-jugozapad, na ravnom terenu i tlocrtnih dimenzija cca 120x80 m.

Prema izvatku iz katastarskog operata čestica je opisana kao neplodno zemljište.

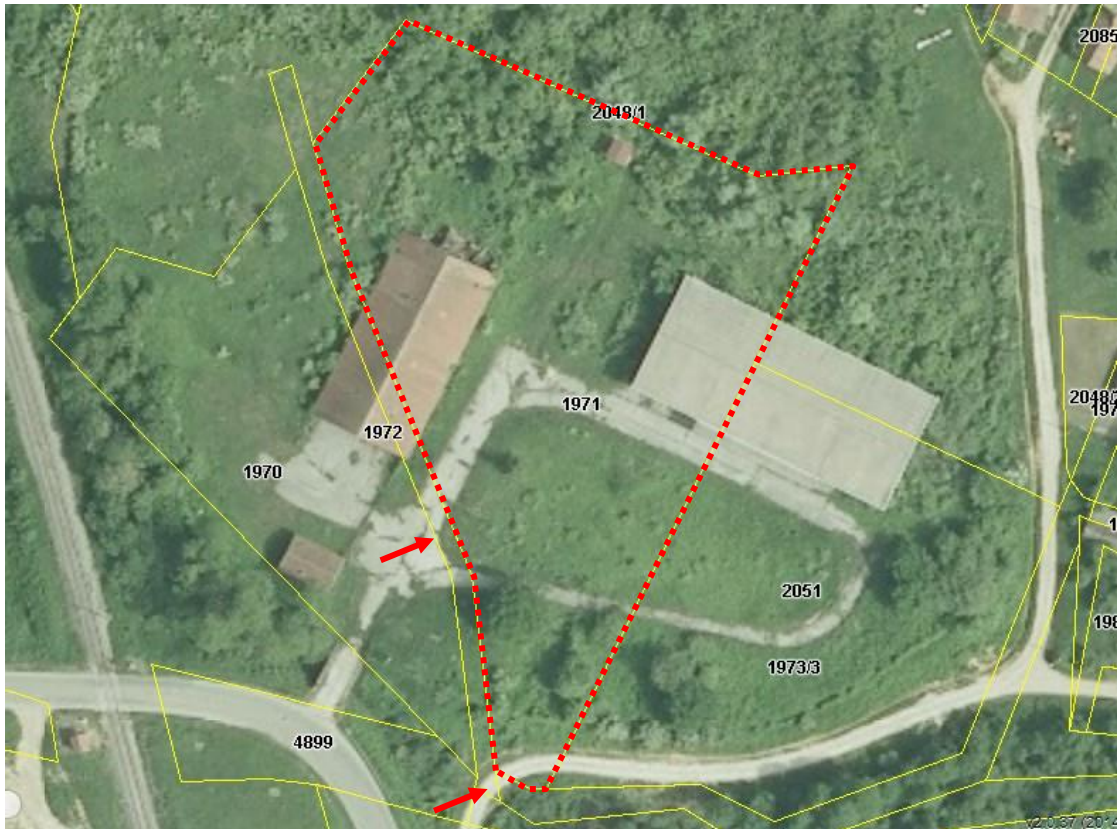
Uza sjevernu i dio istočne međe čestice nalazi se k.č. 2048/1 (dio predmetnog obuhvata), u naravi neuređena zelena površina obrasla u šikaru i šumu, uz istočnu među nalazi se k.č. 2051, u naravi izgrađena čestica (na njoj se nalazi jugoistočni dio predmetnog skladišta industrijske robe), uz jugozapadnu među čestice nalazi se k.č. 1972, u naravi izgrađena građevinska čestica.

U naravi se na čestici nalazi sjeverni dio skladišta građevinskog materijala (uz jugozapadni rub parcele), zapadni dio skladišta industrijske robe (uz jugoistočni rub parcele) i pomoćna zgrada koja nije predmet procjene (uz sjeverni rub parcele). Ostatak čestice je neuređen, odnosno zarastao u šikaru i šumu.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji s jugozapadnog ruba parcele preko interne ceste s k.č. 1972 i južnog ugla parcele preko pristupnog puta direktno s državnom cestom D30.

Čestica nije ograđena.





opis	Zemljište
LOKACIJA	
k.č.	1971
k.o.	Kostajnica
z.k.č.	1446/1
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	2604
OPIS	građevinsko zemljište
NAMJENA	neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
POVRŠINA	6.035 m <sup>2</sup>
PRILAZ	pješačko-kolni

- **K.č. 1972, k.o. Kostajnica**

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjever-jug, na ravnom terenu i tlocrtnih dimenzija cca 135x4 m.

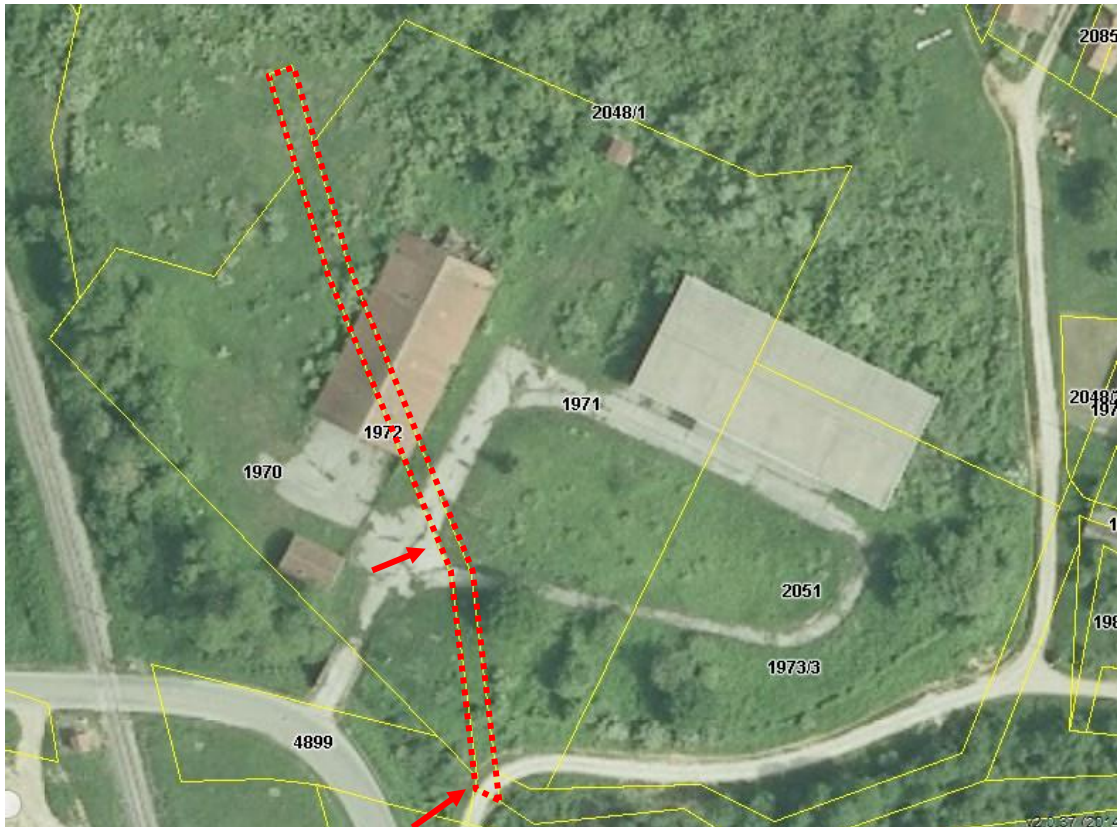
Prema izvotku iz katastarskog operata čestica je opisana kao put.

Uza sjevernu među čestice nalazi se k.č. 2048/1, u naravi neuređena zelena površina obrasla u šikaru i šumu, uz istočnu među nalazi se k.č. 1971, u naravi izgrađena čestica, uza zapadnu među čestice nalazi se k.č. 1970, u naravi izgrađena građevinska čestica i uz južnu među čestice nalazi se k.č. 4899, u naravi pristupni put.

U naravi se na čestici nalazi središnji dio skladišta građevinskog materijala (u središnjem dijelu čestice. Ostatak čestice je neuređen, odnosno zarastao u šikaru i šumu.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa zapadnog ruba parcele preko interne ceste s k.č. 1970 i južnog ugla parcele preko pristupnog puta direktno s državnom cestom D30.

Čestica nije ograđena.



opis	Zemljište
LOKACIJA	
k.č.	1972
k.o.	Kostajnica
z.k.č.	1446/1
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	2604
OPIS	građevinsko zemljište
NAMJENA	neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
POVRŠINA	652 m <sup>2</sup>
PRILAZ	pješačko-kolni



- **K.č. 2048/1, k.o. Kostajnica**

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika, položena u smjeru istok-zapad, na ravnom terenu i tlocrtnih dimenzija cca 190x130 m.

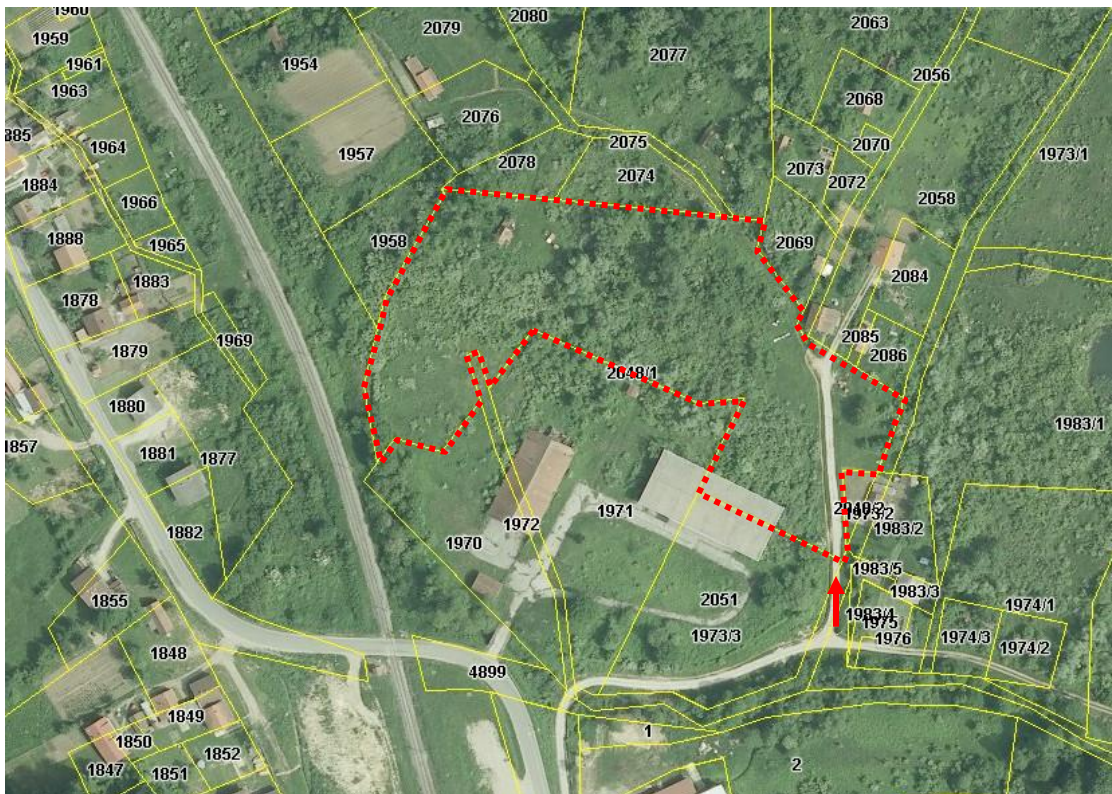
Prema izvratku iz katastarskog operata čestica je opisana kao pašnjak.

Uza sjevernu među čestice nalazi se k.č. 2074, 2075, 2077 i 2078 u naravi neuređena zelena površina obrasla u šikaru i šumu, uza sjeveroistočnu među nalaze se k.č. 1958, 2056, 2069, 2058, 2085 i 2086, u naravi obiteljske kuće s pripadajućim zemljištem, uz istočnu među nalazi se k.č. 2048/2 i 1973/1 u neizgrađene čestice, uza zapadnu među čestice nalazi se k.č. 1970,1971, 1972 i 205, u naravi izgrađene građevinsea čestice.

U naravi se na čestici u sjeverozapadnom dijelu nalazi pomoćna zgrada koja nije predmet procjene, a u istočnom dijelu čestice se nalazi pristupni put za obiteljske kuće smještene uz sjeveroistočnu među čestice. Ostatak čestice je neuređen, odnosno zarastao u šikaru i šumu.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa istočnog ruba parcele preko prilaznog puta povezanog direktno na državnu cestu D30.

Čestica nije ograđena.



opis	Zemljište
LOKACIJA	
k.č.	2048/1
k.o.	Kostajnica
z.k.č.	1446/1
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	2604
OPIS	građevinsko zemljište
NAMJENA	neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
POVRŠINA	12.069 m <sup>2</sup>
PRILAZ	pješačko-kolni

- **K.č. 2051, k.o. Kostajnica**

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika, položena u smjeru sjever-jug, na ravnom terenu i tlocrtnih dimenzija cca 82x63 m.

Prema izvratku iz katastarskog operata čestica je opisana kao oranica.

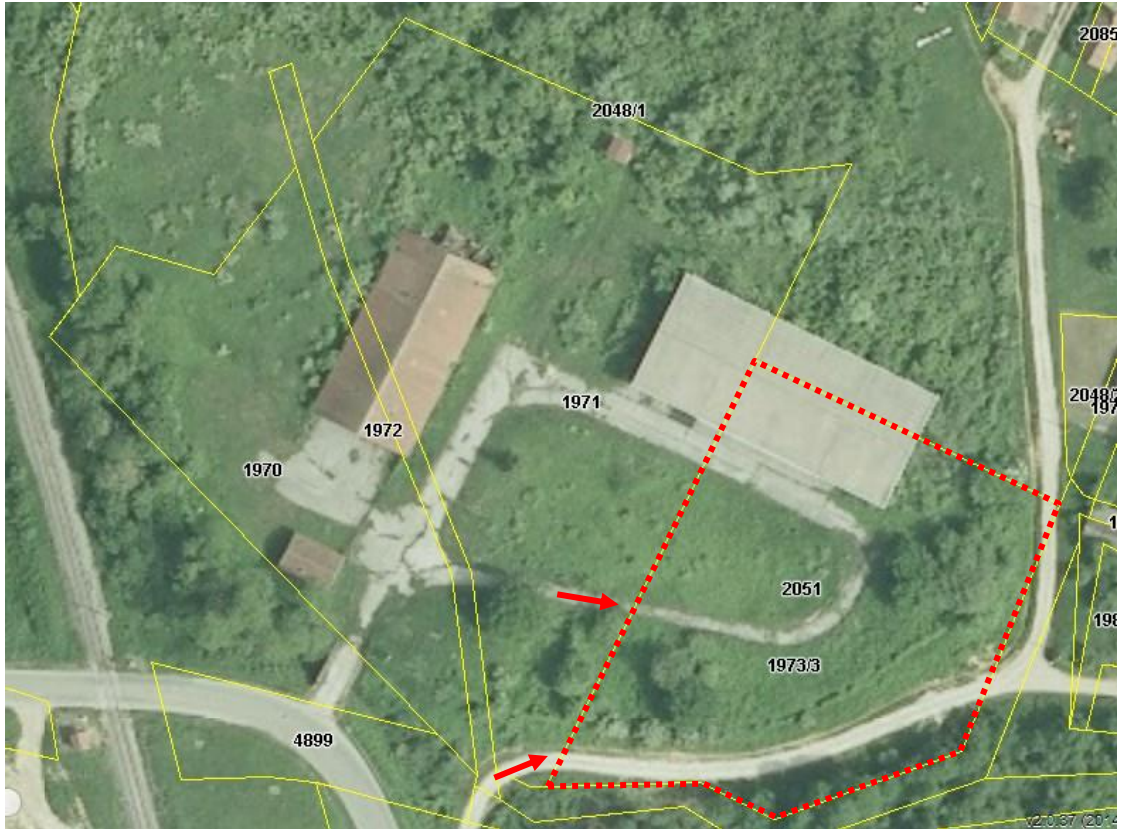
Uza sjevernu među čestice nalazi se k.č. 2048/1, u naravi neuređena zelena površina obrasla u šikaru i šumu, uz istočnu i južnu među nalazi se k.č. 1973/3, u naravi pristupni put, uza zapadnu među čestice nalazi se k.č. 1971, u naravi izgrađena građevinska čestica.

U naravi se na čestici u sjevernom dijelu nalazi predmetno skladište industrijske robe. Ostatak čestice je neuređen, odnosno zarastao u šikaru i šumu.

Pješački i kolni prilaz na česticu postoji sa zapadnog ruba parcele preko interne ceste s k.č. 1971 i uz južni rub parcele preko pristupnog puta direktno s državnom cestom D30.

Čestica nije ograđena.





opis	Zemljište
LOKACIJA	
k.č.	2051
k.o.	Kostajnica
z.k.č.	1446/1
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	2604
OPIS	građevinsko zemljište
NAMJENA	neizgrađeni dio građevinskog područja naselja
POVRŠINA	4.409 m <sup>2</sup>
PRILAZ	pješačko-kolni

## 2.4. TEHNIČKI OPIS SKLADIŠTA INDUSTRIJSKE ROBE

tehnički opis		
<b>IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>		
k.č.	1971, 2048/1, 2051	
k.o.	Kostajnica	
posjedovni list	1345	
z.k.č.	1446/1	
k.o.	Kostajnica	
zk.ul.br.	2604	
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>		
katnost	Pr	
NKP	Skladište	992,05 m <sup>2</sup>
	Ured	11,53 m <sup>2</sup>
	Ured	11,45 m <sup>2</sup>
	Ured	10,44 m <sup>2</sup>
	Hodnik	5,07 m <sup>2</sup>
	Garderoba	7,60 m <sup>2</sup>
	WC	6,44 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>	<b>1.044,58 m<sup>2</sup></b>
BRP	1.122,00 m <sup>2</sup>	
visina prostora	skladište	5,00 – 8,00 m
	uredski prostori	3,00 m
volumen	7.282,37 m <sup>3</sup>	
zemljište	26.033 m <sup>2</sup>	
<b>OPĆI OPIS</b>		
namjena	poslovna (skladište)	
godina izgradnje	1998.	
prilaz	asfaltirana prometnica	
parkiranje	na parceli (k.č. 1971, 2051)	
prometne veze	osobni prijevoz	
održavanje	neodržavano	
<b>KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE</b>		
temelji	armiranobetonski	
nosiva konstrukcija	Montažna prefabricirana AB konstrukcija (TT nosači)	
međukatna konstrukcija	armiranobetonska	
pregradni zidovi	opeka	
krov	kosi	
krovište	AB prefabricirani montažni elementi	
pokrov	valoviti salonit	
fasada	goli prefabricirani AB paneli	
<b>INFRASTRUKTURA</b>		
električna mreža	provedeno	
vodovod	provedeno	
kanalizacija	provedeno	
plin	neprovedeno	
telefon	provedeno	
grijanje	neprovedeno	
hidrantska mreža	provedeno	
<b>MATERIJALI</b>		
vanjska stolarija	bravarija	
unutarnja stolarija	Drvena (uredski prostor)	
obrada podova	AB ploča u skladištu, keramičke pločice i parket u uredskom dijelu	
obrada zidova	Neobrađeni u skladištu, žbukani i bojani u uredskom dijelu	

\* iskaz neto korisnih površina uzet je iz izmjere izvršene na dan 08.11.2014. godine.

## 2.5. TEHNIČKI OPIS SKLADIŠTA GRAĐEVINSKOG MATERIJALA

tehnički opis	
<b>IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	1970, 1972, 2048/1
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	1344, 1345, 1362
z.k.č.	1446/1
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	2604
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
katnost	Pr
NKP	647,10 m <sup>2</sup>
BRP	719,00 m <sup>2</sup>
visina prostora	2,50 – 9,00 m
volumen	3,933,00 m <sup>3</sup>
zemljište	26.033 m <sup>2</sup>
<b>OPĆI OPIS</b>	
namjena	poslovna (skladište)
godina izgradnje	1995.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli (k.č. 1970)
prometne veze	osobni prijevoz
održavanje	Neodržavano (loše stanje)
<b>KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE</b>	
temelji	armiranobetonski
nosiva konstrukcija	Betonski stupovi, drveno krovište, ispuna od blok opeke
međukatna konstrukcija	-
pregradni zidovi	-
krov	kosi
krovište	drveno
pokrov	biber crijep
fasada	nedovršena (blok opeka i daske)
<b>INFRASTRUKTURA</b>	
električna mreža	neprovedeno
vodovod	neprovedeno
kanalizacija	neprovedeno
plin	neprovedeno
telefon	neprovedeno
grijanje	neprovedeno
hidrantska mreža	neprovedeno
<b>MATERIJALI</b>	
vanjska stolarija	-
unutarnja stolarija	-
obrada podova	AB ploča
obrada zidova	neobrađeni

\* iskaz bruto površina preuzet je iz z.k.ul. 2604, k.o. Kostajnica, a izračun volumena iz izmjere izvršene na dan 08.11.2014. godine.

**2.6. TEHNIČKI OPIS PRODAVAONICE SA SKLADIŠTEM**

<b>tehnički opis</b>	
<b>IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	1970
k.o.	Kostajnica
posjedovni list	1344
z.k.č.	1446/1
k.o.	Kostajnica
zk.ul.br.	2604
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
katnost	Pr
NKP	32,00 m <sup>2</sup>
BRP	40,00 m <sup>2</sup>
visina prostora	3,00 m
volumen	180,00 m <sup>3</sup>
zemljište	26.033 m <sup>2</sup>
<b>OPĆI OPIS</b>	
namjena	poslovna (skladište)
godina izgradnje	1995.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	na parceli (k.č. 1970)
prometne veze	osobni prijevoz
održavanje	neodržavano
<b>KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE</b>	
temelji	armiranobetonski
nosiva konstrukcija	Zidana s hor. i ver. serklažima
međukatna konstrukcija	AB ploča
pregradni zidovi	zidani (blok opeka)
krov	kosi
krovište	drveno
pokrov	crijep (kanalica)
fasada	Neodvršena (blok opeka)
<b>INFRASTRUKTURA</b>	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	neprovedeno
telefon	provedeno
grijanje	na struju
hidrantska mreža	neprovedeno
<b>MATERIJALI</b>	
vanjska stolarija	drvena s izostaklom
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	Keramičke pločice
obrada zidova	ožbukani i obojani

\* iskaz bruto površina preuzet je iz z.k.ul. 2604, k.o. Kostajnica, a izračun volumena iz izmjere izvršene na dan 08.11.2014. godine.



### 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni novi objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 79/14
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina NN 74/14
- Zakon o gradnji NN 153/13
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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, 152/14
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPUG Hrvatska Kostajnica
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)

### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se 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.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

**Poredbena metoda** je primjerena za uvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih zgrada, sve na z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica, u Gradu Hrvatska Kostajnica.**

### 3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

**Normalni troškovi gradnje** su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

**Indeksni nizovi za cijenu gradnje** mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

**Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih zgrada, sve na z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica, u Gradu Hrvatska Kostajnica odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE te zasebno utvrđivanje vrijednosti zemljišta prema Pravilniku o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13).**

## TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Troškovna vrijednost građevina odrediti će se kao zbroj procijenjene **tržišne vrijednosti** nekretnina i **vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa**.

### • TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos dobiven umnoškom sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine i korektivnog faktora, koji ovisi o različitim uvjetima na parceli, a dobiva se prema tablici.

### - SKLADIŠTE INDUSTRIJSKE ROBE -

FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE			
faktor	vrijednost	opis	odabrani faktor
<b>FI</b> Faktor lokacije	(0,50 do 1,50)	Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	0.90
<b>Fkp</b> Faktor korisne površine	(0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine.	1.00
<b>Fp</b> Faktor za poslovne objekte	(0,50 do 5,00)	Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.	1.00
<b>Fkv</b> Faktor kvalitete	(0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi.	1.00
<b>Fu</b> Faktor usklađenosti	(0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišnoj knjizi, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine.	0.90
<b>Fi</b> Faktor izgrađenosti	(0,10 do 1,00)	Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH.	1.00
<b>Fpp</b> Faktor ponude i potražnje	(0,20 do 2,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu.	0.90
<b>K</b> Korektivni faktor		<b><math>K = FI \times Fkp \times Fp \times Fkv \times Fu \times Fi \times Fpp =</math></b>	<b>0.73</b>



**SKLADIŠTE INDUSTRIJSKE ROBE**

oznaka	opis	vrijednost	iznos
<b>Pk</b>	korisna površina	1044,58 m <sup>2</sup>	
<b>N</b>	vjerojatni vijek trajanja objekta	80 godina	
<b>n</b>	starost objekta	17	
<b>A</b>	amortizacija	0,875 / godina	<b>A x n</b> 15%
<b>Jc</b>	jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup>	4.000 / m <sup>2</sup> (sa PDV-om)	
<b>Sd</b>	stupanj dovršenosti	100%	1
<b>Ng</b>	nova građevinska vrijednost		<b>Pk x Jc x Sd</b> 4.178.320,00 kn
<b>Sg</b>	sadašnja građevinska vrijednost		<b>Ng - (A x Ng)</b> 3.556.794,90 kn
<b>K</b>	korektivni faktor		0,73
<b>Tv</b>	tržišna vrijednost nekretnine		<b>Sg x K</b> 2.596.460,28 kn
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>			<b>2.596.460,28 kn</b>

**- SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA -****FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE**

faktor	vrijednost	opis	odabrani faktor
<b>Fl</b> Faktor lokacije	(0,50 do 1,50)	Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	0.90
<b>Fkp</b> Faktor korisne površine	(0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine.	1.00
<b>Fp</b> Faktor za poslovne objekte	(0,50 do 5,00)	Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.	1.00
<b>Fkv</b> Faktor kvalitete	(0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi.	0.80
<b>Fu</b> Faktor usklađenosti	(0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišnoj knjizi, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine.	0.90
<b>Fi</b> Faktor izgrađenosti	(0,10 do 1,00)	Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH.	0.80
<b>Fpp</b> Faktor ponude i potražnje	(0,20 do 2,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu.	0.90
<b>K</b> Korektivni faktor		<b>K = Fl x Fkp x Fp x Fkv x Fu x Fi x Fpp =</b>	<b>0.47</b>

**SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA**

oznaka	opis	vrijednost	iznos
<b>Pk</b>	korisna površina	647,1 m <sup>2</sup>	
<b>N</b>	vjerojatni vijek trajanja objekta	60 godina	
<b>n</b>	starost objekta	20	
<b>A</b>	amortizacija	1,167 / godina	<b>A x n</b> 23%
<b>Jc</b>	jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup>	3.000 / m <sup>2</sup> (sa PDV-om)	
<b>Sd</b>	stupanj dovršenosti	100%	0,9
<b>Ng</b>	nova građevinska vrijednost		<b>Pk x Jc x Sd</b> 1.747.170,00 kn
<b>Sg</b>	sadašnja građevinska vrijednost		<b>Ng - (A x Ng)</b> 1.339.380,52 kn
<b>K</b>	korektivni faktor		0,47
<b>Tv</b>	tržišna vrijednost nekretnine		<b>Sg x K</b> 629.508,85 kn
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>			<b>629.508,85 kn</b>

**- PRODAVAONICA SA SKLADIŠTEM -****FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST NEKRETNINE**

faktor	vrijednost	opis	odabrani faktor
<b>Fl</b> Faktor lokacije	(0,50 do 1,50)	Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.	0.90
<b>Fkp</b> Faktor korisne površine	(0,80 do 1,20)	Ovisi o korisnoj površini nekretnine.	1.00
<b>Fp</b> Faktor za poslovne objekte	(0,50 do 5,00)	Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.	1.00
<b>Fkv</b> Faktor kvalitete	(0,10 do 1,50)	Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi.	0.90
<b>Fu</b> Faktor usklađenosti	(0,00 do 1,00)	Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišnoj knjizi, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine.	0.90
<b>Fi</b> Faktor izgrađenosti	(0,10 do 1,00)	Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH.	0.90
<b>Fpp</b> Faktor ponude i potražnje	(0,20 do 2,00)	Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu.	0.90
<b>K</b> Korektivni faktor		<b>K = Fl x Fkp x Fp x Fkv x Fu x Fi x Fpp =</b>	<b>0.59</b>

**PRODAVAONICA SA SKLADIŠTEM**

oznaka	opis	vrijednost	iznos
<b>Pk</b>	korisna površina	32 m <sup>2</sup>	
<b>N</b>	vjerojatni vijek trajanja objekta	120 godina	
<b>n</b>	starost objekta	20	
<b>A</b>	amortizacija	1,167 / godina	<b>A x n</b> 23%
<b>Jc</b>	jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup>	4.000 / m <sup>2</sup> (sa PDV-om) kn	
<b>Sd</b>	stupanj dovršenosti	100%	0,9
<b>Ng</b>	nova građevinska vrijednost		<b>Pk x Jc x Sd</b> 115.200,00 kn
<b>Sg</b>	sadašnja građevinska vrijednost		<b>Ng - (A x Ng)</b> 88.312,32 kn
<b>K</b>	korektivni faktor		0,59
<b>Tv</b>	tržišna vrijednost nekretnine		<b>Sg x K</b> 52.104,27 kn
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>			<b>52.104,27 kn</b>

**UKUPNO: TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA**

SKLADIŠTE INDUSTRIJSKE ROBE	2.596.460,28 kn
SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA	629.508,85 kn
PRODAVAONICA SA SKLADIŠTEM	52.104,27 kn

<b>ukupno:</b>	<b>3.278.073,40 kn</b>
----------------	------------------------

• **VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**

Odlukom o izmjenama i dopunama visine komunalnog doprinosa određena je vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa u ovisnosti od gradskog područja i namjene prostora, a za jedinicu volumena 1m<sup>3</sup> izgrađenog prostora iznosi:

**SKLADIŠTE INDUSTRIJSKE ROBE**

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	II. zona	poslovna	8,00 kn/m3	7.282,37	58.258,96 kn
VD	vodni doprinos	zona C		6,70 kn/m3		48.791,88 kn
<b>VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:</b>						<b>107.050,84 kn</b>

**SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA**

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	II. zona	otvorena	8,00 kn/m3	3.933,00	31.464,00 kn
VD	vodni doprinos	zona C		1,30 kn/m3		5.112,90 kn
<b>VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:</b>						<b>36.576,90 kn</b>

**PRODAVAONICA SA SKLADIŠTEM**

oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	II. zona	poslovna	8,00 kn/m3	180,00	1.440,00 kn
VD	vodni doprinos	zona C		6,70 kn/m3		1.206,00 kn
<b>VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:</b>						<b>2.646,00 kn</b>



<b>UKUPNO - VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA</b>	
SKLADIŠTE INDUSTRIJSKE ROBE	107.050,84 kn
SKLADIŠTE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA	36.576,90 kn
PRODAVAONICA SA SKLADIŠTEM	2.646,00 kn
<b>ukupno:</b>	<b>146.273,74 kn</b>

<b>UKUPNO - TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA</b>	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	3.278.073,40 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA	146.273,74 kn
<b>ukupno:</b>	<b>3.424.347,14 kn</b>

### 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjena vrijednosti zemljišta daje se na temelju cijena propisanih u *Pravilniku o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)* usklađeno sa stvarnim tržišnim kretanjima.

Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom je vrijednost koja se utvrđuje korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti (Fp) i faktorom uređenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

Početna cijena (PC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom izračunava se na temelju formule:

$$PC = JC \times P, \text{ gdje je:}$$

PC – početna cijena u kunama  
JC – jedinična cijena/ha u kunama  
P – površina u ha

Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom utvrđuje se na temelju početne cijene (PC) i izračunom vrijednosti faktora (faktori pogodnosti i faktor uređenosti) na temelju formule:

$$TC = PC \times (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu$$

Utvrđivanje početne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom za predmetno zemljište z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica vrši se očitavanjem jedinične cijene za prodaju izravnom pogodbom za katastarsku općinu Kostajnica u Sisačko-moslavačkoj županiji, a iznosi:

$$JC = 12.665 \text{ kn/ha}$$

**POČETNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA :**

z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica	
Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Površina zemljišta (ha)
26.033,00	2,6033

PC = 2,6033 ha x 12.665,00 kn/ha = 32.970,79 kn

**PC = 32.970,79 kn**

FAKTORI KOJI ODREĐUJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		
faktor	vrijednost	odabrani faktor
<b>FI</b> Faktor lokacije, prometne povezanosti	(0,00 do 0,45)	0,35
<b>Fr</b> Faktor razvojne mogućnosti	(0,00 do 0,40)	0,40
<b>Fvp</b> Faktor veličine i oblika površine	(0,00 do 0,40)	0,40
<b>Fpp</b> Faktor ponude i potražnje	(0,00 do 0,30)	0,20
<b>Fu</b> Faktor usklađenosti nekretnine	(0,50 do 1,40)	1,20
<b>K</b> Korektivni faktor	<b>K = (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) x Fu =</b>	<b>2,82</b>

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA :**

TC = PC x K

TC = 32.970,79 kn x 2,82 = 92.977,63 kn

TC = 92.977,63 kn

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJ. ZEMLJIŠTA : 92.977,63 kn**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA :**

TCg = TC x 500%

TCg = 92.977,63 kn x 500% = 464.888,15 kn

TCg = 464.888,15 kn

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA : 464.888,15 kn**

### 3.4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA	
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	3.424.347,14 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	464.888,15 kn
<b>ukupno:</b>	<b>3.889.235,29 kn</b>
<b>ili okruglo:</b>	<b>3.890.000,00 kn</b>

#### 4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine: poslovnih zgrada i ekonomskog dvorišta na adresi „Ciglana“ u Gradu Hrvatska Kostajnica, sve na z.k.č. 1446/1, k.o. Kostajnica, upisane u zk.ul.br. 2604, iznosi

**UKUPNO:**

**3.890.000,00 Kn**

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,546890 kn / 1 EUR iznosi:

**515.444,11 EUR**

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 12.06.2015.

Jadranovo d.o.o.

## 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- nacrti nekretnine
- rješenje firme
- rješenje vještaka



## FOTOGRAFIJE



Sl. 01.

Skladište industrijske robe –  
pogled s juga.



Sl. 02.

Skladište industrijske robe –  
pogled sa zapada.



Sl. 03.

Skladište industrijske robe –  
unutrašnjost skladišta, pogled  
prema uredima.



Sl. 04.

Skladište industrijske robe –  
uredski prostori



Sl. 05.

Skladište industrijske robe – ured



Sl. 06.

Skladište industrijske robe – ured



Sl. 07.

Skladište industrijske robe –  
hodnik



Sl. 08.

Skladište industrijske robe – ured



Sl. 09.

Skladište industrijske robe –  
garderoba



Sl. 10.

Skladište građevinskog  
materijala – pogled s istoka.



Sl. 11.

Skladište građevinskog  
materijala – pogled s juga.





Sl. 12.

Skladište građevinskog materijala – unutrašnjost.



Sl. 13.

Prodavaonica sa skladištem – pogled sa sjevera.



Sl. 14.

Prodavaonica sa skladištem – pogled s istoka.

Očevid 08.11.2014.