Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrlčeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
INTERNA OZNAKA	104/2021/RI
NEKRETNINE	Suvlasnički dio 86,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) prostor br. 1 označen kao "P1" hotel i restoran sa idealnim dijelom zemljišta zk.č.br. 1226/10 i vanjskog uređenja, upisani u zk.ul.br. 859, na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod i suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" benzinska crpka sa idealnim dijelom zemljišta zk.č.br. 1226/10 i vanjskog uređenja upisani u zk.ul.br. 859, na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod
NARUČITELJ	Zovko – Zagreb d.o.o. u stečaju
DATUM	01.02.2021
REKAPITULACIJA	** Prikazana na sljedećoj stranici*

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ing ekspert d.o.o.
Škrlčeva 39, Zagreb

procjena
vještačenje
energetsko certificiranje
etažiranje
legalizacija
savjetovanje

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Idealni dio od 86,31/100 zemljišta zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanog u zk.ul.br. 859 – hotel s restoranom	1.210.016,03
Suvlasnički dio 86,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) prostor br. 1 označen kao "P1" hotel i restoran izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	8.060.415,36
Vanjsko uređenje u idealnom dijelu - hotel s restoranom	1.230.780,60
UKUPNO:	10.501.211,99
Idealni dio od 13,69/100 zemljišta zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanog u zk.ul.br. 859 – benzinska crpka	191.925,84
Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" benzinska crpka izgrađena na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	717.410,25
Vanjsko uređenje u idealnom dijelu – benzinska crpka	195.219,40
UKUPNO:	1.104.555,49
SVEUKUPNO:	11.605.767,48
ZAOKRUŽENO:	11.610.000,00

Sadržaj

1 Sažetak....5
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti....6
2.1 Položaj nekretnine....6
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje....8
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu....12
2.1.3 Tehnički opis....14
2.1.4 Namjena i karakteristike zemljišta....15
2.1.5 Korisna površina....16
2.2 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 17.07.2020. god....19
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina....23
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina....23
3.1.1 Pravna i metodološka osnova....23
3.1.1 Obuhvat....23
3.1.1 Indeksi nekretnina....24
4 Procjena vrijednosti nekretnine....25
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda....28
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena....28
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna....32
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena....33
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti....34
4.1.5 Statistička obrada i izračun....35
4.2 Procjena vrijednosti nekretnina....37
4.2.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda....37
4.2.1.1 Procjena troškova gradnje....37
4.2.2 Hotel s restoranom, Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod....38
4.2.2.1 Uzgredni troškovi....40
4.2.2.2 Ukupna vrijednost....40
4.2.3 građevina benzinske crpke, Ulica Zvonka Bušića 11, Zagreb....41
4.2.3.1 Uzgredni troškovi....43
4.2.3.2 Ukupna vrijednost....43
5 Vanjsko uređenje....44

6 Rekapitulacija.....46

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: Zemljište zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisano u zk.ul.br. 859 te hotel sa restoranom i benzinska crpka izgrađeni na istom, na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod
Naručitelj:	Zovko – Zagreb d.o.o. u stečaju
Nekretnina:	Zemljište zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisano u zk.ul.br. 859 te hotel sa restoranom i benzinska crpka izgrađene na istom, na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod
Datum pregleda nekretnine:	17.07.2020.
Dan kakvoće:	17.07.2020.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	01.02.2021.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

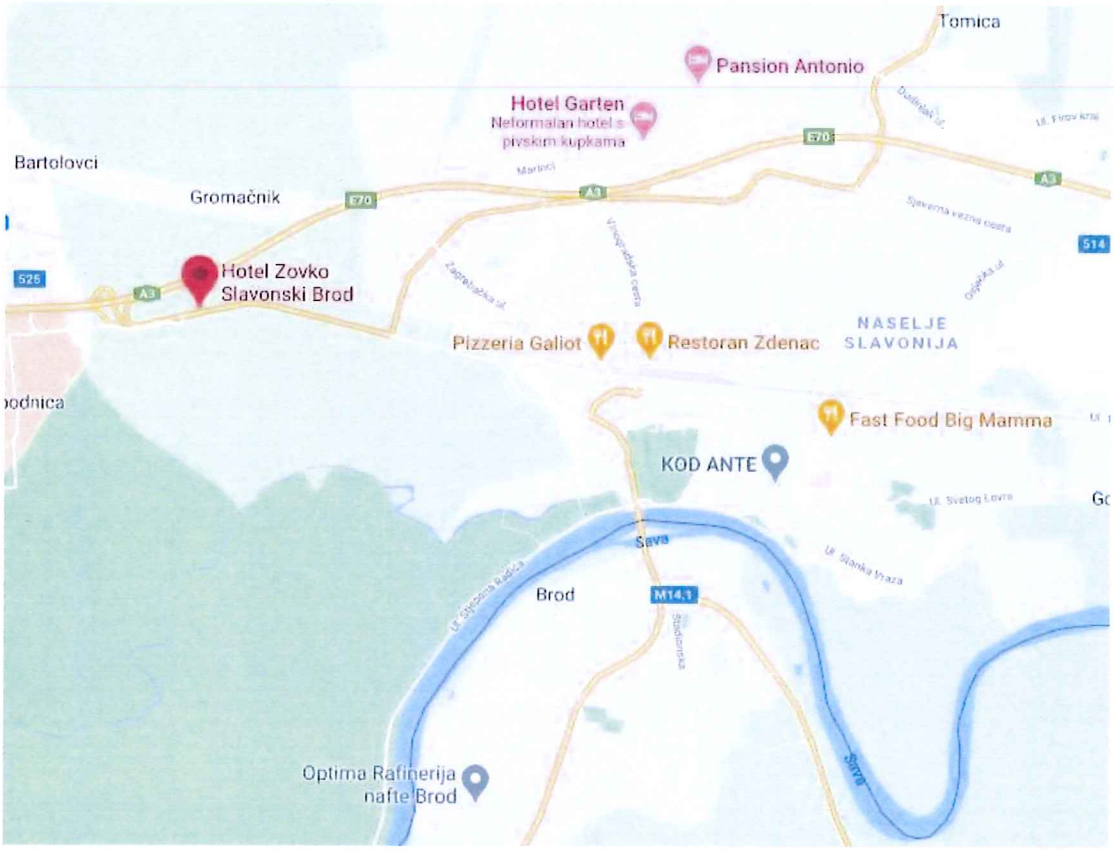
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 01. veljače 2021. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod



- prikaz lokacije u odnosu na Slavonski Brod -



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik s Geoportala DGU -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 859 k.o. Gromačnik je upisana zk.č.br. 1226/10 kao BENZINSKA CRPKA, HOTEL, TRAFO-STANICA, SPREMNIK, LIVADA I DVORIŠTE UKOSI, ukupne površine 15.799 m^2. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 31.01.2021. 22:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328332, GROMAČNIK

Broj ZK uloška: 859

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9735/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1226/10	BENZINSKA CRPKA, HOTEL, TRAFO-STANICA, SPREMNIK, LIVADA I DVORIŠTE UKOSI			15799	
		UKUPNO:			15799	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 17.10.2008. broj Z-8592/08=> br. Z-6522/05. Na temelju prijavnog lista Državne geodetske Uprave Slav. Brod od 19. studenog 2004. br.kl. 932-06/04-02/677 ur.br. 541-13-01/03-04-2 zabilježuje se da je upis trafo-stanice na č.k.br.1226/10 upisane u A I (jedan) izvršen bez uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 86,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **PROSTOR BR. 1 - označen kao "P1" HOTEL I RESTORAN, sveukupne površine 1378,32 (1456,56) m2** **PRIZEMLJE ukupne površine 499,63 m2: 1. Ulazni podest 2,71 m2 (50% od 5,42 m2), 2. Vjetrobran 6,80 m2, 3. Predvorje 55,98 m2, 4. Stubište 7,91 m2 , 5. Sigurnosni lift 3,57 m2, 6. Garderoba 4,32 m2, 7. Invalidski wc 4,25 m2, 8. Muški wc 5,24 m2, 9.Ženski wc 6,57 m2, 10. Restoran 149,05 m2, 11. Zatvorena terasa 90,40 m2, 12. Priručno spremište 3,50 m2, 13. Gospodarski ulaz 5,24 m2, 14. Gospodarski hodnik 20,31 m2, 15. Garderoba osoblja 7,87 m2, 16. Ženski wc i tuš 4,68 m2,17. Muški wc i tuš 5,85 m2, 18. Garderoba 5,37 m2, 19. Muški wc 4,05m2, 20. Ženski wc 2,52 m2, 21. Sprem. i priprema mesa 9,72 m2, 22. Sprem. i priprema povrća 4,30 m2, 23. Spremište pića 3,67 m2, 24. Kuhinja 58,35 m2, 25. Sprem.obrađene hrane 3,78 m2, 26. Dnevno spremište 4,06 m2, 27. Stubište za osoblje 11,82 m2, 28. Komunalni otpad 3,99 m2** **1. KAT ukupne površine 452,38 (530,62) m2: 1. Stubište 22,99 m2, 2. Sigurnosni lift 3,57 m2, 3. Stubište za osoblje 13,40 m2, 4. Hodnik 47,05 m2, 5. Ured 3,42 m2, 6. Modul hotelskog apartmana 54,17 (73,55) m2 (ulazni prostor 10,81 m2, boravak 15,86 m2, spavaonica 16,99 m2, kupaonica 4,06 m2 i terasa 6,45 (25,83) m2), 7. Modul hotelske sobe 29,77 (49,48) m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,16 m2 i terasa 6,57 (26,28) m2), 8. Modul hotelske sobe 29,86 (49,57) m2 (ulazni prostor 3,35 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,16 m2 i terasa 6,57 (26,28) m2), 9. Modul hotelske sobe 26,19 (35,91) m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,43 m2, kupaonica 4,04 m2 i terasa 3,24 (12,96) m2), 10. Modul hotelske sobe 26,63 (36,35) m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,13 m2 i terasa 3,24 (12,96) m2),** **11. Modul sobe za invalide 33,82 m2 (ulazni prostor 6,78 m2, spavaonica 21,01 m2, kupaonica 6,03 m2), 12. Modul sobe 23,41 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,15 m2), 13. Modul sobe 23,20 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,16 m2), 14. Modul sobe 22,95 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,43 m2, kupaonica 4,04 m2), 15. Modul sobe 22,76 m2 (ulazni prostor 3,16 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,04 m2), 16. Modul sobe 22,72 m2 (ulazni prostor 3,13 m2, spavaonica 15,43 m2, kupaonica 4,16 m2), 17. Modul sobe 23,08 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,04 m2), 18. Modul sobe 23,39 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,13 m2),** **2. KAT ukupne površine 426,31 m2: 1. Stubište 22,99 m2, 2. Sigurnosni lift 3,57 m2, 3. Stubište za osoblje 13,40 m2, 4. Hodnik 47,05 m2, 5. Ured 3,42 m2,** **6. Modul hotelskog apartmana 47,72 m2 (ulazni prostor 10,81 m2, boravak 5,86 m2, spavaonica 16,99 m2, kupaonica 4,06 m2),7. Modul hotelske sobe 23,20 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,16 m2), 8. Modul hotelske sobe 23,29 m2 (ulazni prostor 3,35 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,16 m2), 9. Modul hotelske sobe 22,95 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,43 m2, kupaonica 4,04 m2), 10. Modul hotelske sobe 23,39 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,13 m2), 11. Modul sobe za invalide 33,82 m2 (ulazni prostor 6,78 m2, spavaonica 21,01 m2, kupaonica 6,03 m2), 12. Modul sobe 23,41 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,15 m2), 13. Modul sobe 23,20 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,16 m2), 14. Modul sobe 22,95 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,43 m2, kupaonica 4,04 m2), 15. Modul sobe 22,76 m2 (ulazni prostor 3,16 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,04 m2), 16. Modul sobe 22,72 m2 (ulazni prostor 3,13 m2, spavaonica 15,43 m2, kupaonica 4,16 m2), 17. Modul sobe 23,08 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,56 m2, kupaonica 4,04 m2), 18. Modul sobe 23,39 m2 (ulazni prostor 3,48 m2, spavaonica 15,78 m2, kupaonica 4,13 m2)** **ZOVKO- ZAGREB DOO, OIB: 02310872315, SESVETE, SLAVONSKA AVENIJA BR. 63**	
2.1	Zaprimljeno 12.12.2012. broj Z-8606/12 Temeljem dopunskog rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. prosinca 2012. br. 47/St-319/12-36 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika Zovko- Zagreb doo Sesvete, Slavonska avenija br. 63 OIB 02310872315 upisanim u A.	ZABILJEŽBA

2. Suvlasnički dio: 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
PROSTOR BR. 2 - označen kao "P2" BENZINSKA PUMPA, ukupne površine 231,05 m2, koji se sastoji od dijela prizemlja, a čine ga: 1. Trgovina 79,46 m2, 2. Ured 13,59 m2, 3. Nadstrešnica 552,00x0,25=138,00 m2		
ZOVKO- ZAGREB DOO, OIB: 02310872315, SESVETE, SLAVONSKA AVENIJA BR. 63		
2.1	Zaprimljeno 12.12.2012. broj Z-8606/12 Temeljem dopunskog rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. prosinca 2012. br. 47/St-319/12-36 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama stečajnog dužnika Zovko- Zagreb doo Sesvete, Slavonska avenija br. 63 OIB 02310872315 upisanim u A.	ZABILJEŽBA
2.2	Zaprimljeno 30.04.2015.g. pod brojem Z-3981/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU, BR. P-232/15-5 28.04.2015, tužbe tužitelja Zovko Ivice, OIB: 54196104128, PETRINE 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, na nekretnine ZOVKO - ZAGREB d.o.o., OIB: 02310872315.	ZABILJEŽBA na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 27. siječnja 2005. br. Z-488/05. Na temelju ugovora o zasnivanju služnosti od 29. prosinca 2004. br. Ov-16816/03. uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV, kabelskog 10(20)/04 kV dalekovoda, 0,4 niskonaponske kabelske mreže te služnosti zemljišta pristupnog puta radi održavanja elektroenergetskih objekata od strane korisnika služnosti na nekretninama upisanim u A za korist: **HEP DISTRIBUCIJA DOO ZAGREB DP ELEKTRA, SLAV. BROD, P. KREŠIMIRA IV BR. 11**		SLUŽNOST
3.			
3.1	Zaprimljeno 13.07.2009. broj Z-5995/09. Temeljem Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 10. travnja 2003. br. Ov-3780/03, anexa Ugovoru o osnivanju prava stvarne služnosti od 15. svibnja 2009. br. Ov8099/09 i punomoći u spisu pod Z-46/07 uknjižuje se pravo stvarne služnosti radi izgradnje, odnosno ukopavanje dijela cjevovoda magistralnog plinovoda Kutina-Slavonski Brod DN 600 i polaganje kabelskog voda TS Slobodnica (MUP)- TS Slobodnica (PČS) na zemljištu u širini od 10 metara i to 5 metara ljevo i 5 metara desno od osi cjevovoda - za korist: **PLINACRO DOO, OIB: 69401829750, ZAGREB, SAVSKA CESTA BR. 88A**		SLUŽNOST
4.			
4.1	Zaprimljeno 31.07.2009. broj Z-6475/09 Temeljem ugovora o ustanovljenju služnosti od 15. srpnja 2009. br.Ov-9668/09. uknjižuje se pravo stvarne služnosti polaganjem kabelskog cjevovoda 5 metara ljevo i 5 metara desno od osi cjevovoda i to po cijeloj dužini č.k.br. 1226/10 za korist: **JADRANSKI NAFTOVOD DD, OIB: 89018712265, ZAGREB, MIRAMARSKA CESTA BR. 24**		SLUŽNOST
1. Na suvlasnički dio: 1 (86,31/100)			
1.1	Zaprimljeno 25.11.2010. broj Z-8817/10 Zaprimljeno 18.07.2008. broj Z-6217/08 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. srpnja 2008. br. OV-15816/08 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za okvirni iznos od 19.560.000,00 KN (devetnaest milijuna petstošezdesettisuća kuna) uvećano za ostale kamate, naknade i troškove - za korist: **INA INDUSTRIJA NAFTE DD, OIB: 27759560625, ZAGREB, AV. V. HOLJEVCA BR. 10**	19.560.000,00 KN	MJESTO U PRVENSTVENOM REDU NA VEL. C R. BR. 2.1.
2. Na suvlasnički dio: 1 (86,31/100)			
2.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4404/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6136/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 15.149.999,27 kn (slovima: petnaest milijuna stotinu četrdeset devet tisuća devet stotina devedeset devet kuna i dvadeset sedam lipa) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO IVICA, OIB: 54196104128, ZAGREB, PETRINE 29**	15.149.999,27 KN	
2.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod Z-4404/10 u z.k.ul. 7566 k. o. Sesvete kao glavnom ulošku.		
3. Na suvlasnički dio: 1 (86,31/100)			
3.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4405/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6135/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 5.155.272,33 kn (slovima: pet milijuna stotinu pedeset pet tisuća dvije stotine sedamdeset dvije kune i trideset tri lipe) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO DANICA, OIB: 40467015056, ZAGREB, PETRINE 29**	5.155.272,33 KN	
3.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod Z-4405/10 u z.k.ul. 7566 k.o. Sesvete kao glavnom ulošku.		
4. Na suvlasnički dio: 1 (86,31/100)			
4.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4406/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6130/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 14.047.973,64 kn (slovima: četrnaest milijuna četrdeset sedam tisuća devet stotina sedamdeset tri kune i šezdeset četiri lipe) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO DRAGAN, OIB: 68879506642, ZAGREB, PETRINE 29**	14.047.973,64 KN	
4.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod br. Z-4406/10 u z.k.ul. 7566 k.o. Sesvete kao glavnom ulošku.		

5. Na suvlasnički dio: 1 (86,31/100)			
5.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4407/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6134/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 1.341.527,84 kn (slovima: jedan milijun tristotine četrdeset jedna tisuća petstotina dvadeset sedam kuna i osamdeset četiri lipe) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO MARINKO, OIB: 56189269298, ZAGREB, PETRINE 29**	1.341.527,84 KN	
5.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod br. Z-4407/10 u z.k.ul. 7566 k.o. Sesvete kao glavnom ulošku.		
6. Na suvlasnički dio: 1 (86,31/100)			
6.1	Zaprimljeno 06.10.2010. broj Z-7456/10. Temeljem nepravomoćnog rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slav. Brodu od 01. listopada 2010. br. Ovr-3074/10 na nekretninama upisanim u A I (jedan) uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 4.933.536,19 KN zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 4.694.195,89 KN teče od podnošenja prijedloga za osiguranje sudu po stopi od 14% godišnje i dalje po godišnjoj stopi koja odgovara visini eskontne stope HNB uvećane za 5 %-tnih poena do konačne isplate, kao i troškova ovog postupka, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po godišnjoj stopi koja odgovarau visini eskontne stope HNB uvećane za 5 %-tnih poena od podnošenja prijedloga za osiguranje Sudu do isplate - za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ODJEL ZA OVRHU**	4.933.536,19 KN	
6.2	zabilježuje se ovršivost tražbine na uknjiženo pravo zaloga pod Z-7456/10		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI
8. Na suvlasnički dio: 1 (86,31/100)			
8.1	Zaprimljeno 04.07.2014. broj Z-5199/14 Temeljem ovosudnog rješenja od 04. srpnja 2014. br. P-651/14-2 zabilježuje se spor tužitelja Zovko Ivice, Zagreb, Petrine 29 OIB 54196104128 protiv tuženika INA Industrija nafte d.d. Zagreb, OIB 27759560925 na nekretnine upisane u A.		ZABILJEŽBA SPORA
1. Na suvlasnički dio: 2 (13,69/100)			
1.1	Zaprimljeno 25.11.2010. broj Z-8817/10 Zaprimljeno 18.07.2008. broj Z-6217/08 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. srpnja 2008. br. OV-15816/08 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za okvirni iznos od 19.560.000,00 KN (devetnaest milijuna petstošezdesettisuća kuna) uvećano za ostale kamate, naknade i troškove - za korist: **INA INDUSTRIJA NAFTE DD, OIB: 27759560625, ZAGREB, AV. V. HOLJEVCA BR. 10**	19.560.000,00 KN	MJESTO U PRVENSTVENOM REDU NA VEL. C R. BR. 2.1.
2. Na suvlasnički dio: 2 (13,69/100)			
2.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4404/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6136/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 15.149.999,27 kn (slovima: petnaest milijuna stotinu četrdeset devet tisuća devet stotina devedeset devet kuna i dvadeset sedam lipa) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO IVICA, OIB: 54196104128, ZAGREB, PETRINE 29**	15.149.999,27 KN	
2.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod Z-4404/10 u z.k.ul. 7566 k. o. Sesvete kao glavnom ulošku.		

3. Na suvlasnički dio: 2 (13,69/100)			
3.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4405/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6135/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 5.155.272,33 kn (slovima: pet milijuna stotinu pedeset pet tisuća dvije stotine sedamdeset dvije kune i trideset tri lipe) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO DANICA, OIB: 40467015056, ZAGREB, PETRINE 29**	5.155.272,33 KN	
3.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod Z-4405/10 u z.k.ul. 7566 k.o. Sesvete kao glavnom ulošku.		
4. Na suvlasnički dio: 2 (13,69/100)			
4.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4406/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6130/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 14.047.973,64 kn (slovima: četrnaest milijuna četrdeset sedam tisuća devet stotina sedamdeset tri kune i šezdeset četiri lipe) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO DRAGAN, OIB: 68879506642, ZAGREB, PETRINE 29**	14.047.973,64 KN	
4.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod br. Z-4406/10 u z.k.ul. 7566 k.o. Sesvete kao glavnom ulošku.		
5. Na suvlasnički dio: 2 (13,69/100)			
5.1	Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-4407/10 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 27. svibnja 2010. br. OV-6134/2010 solemniziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za glavni dug od 1.341.527,84 kn (slovima: jedan milijun tristotine četrdeset jedna tisuća petstotina dvadeset sedam kuna i osamdeset četiri lipe) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove - za korist: **ZOVKO MARINKO, OIB: 56189269298, ZAGREB, PETRINE 29**	1.341.527,84 KN	
5.2	Zabilježuje se zajednička hipoteka pod br. Z-4407/10 u z.k.ul. 7566 k.o. Sesvete kao glavnom ulošku.		
6. Na suvlasnički dio: 2 (13,69/100)			
6.1	Zaprimljeno 06.10.2010. broj Z-7456/10. Temeljem nepravomoćnog rješenja o osiguranju Općinskog suda u Slav. Brodu od 01. listopada 2010. br. Ovr-3074/10 na nekretninama upisanim u A I (jedan) uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 4.933.536,19 KN zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 4.694.195,89 KN teče od podnošenja prijedloga za osiguranje sudu po stopi od 14% godišnje i dalje po godišnjoj stopi koja odgovara visini eskontne stope HNB uvećane za 5 %-tnih poena do konačne isplate, kao i troškova ovog postupka, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po godišnjoj stopi koja odgovarau visini eskontne stope HNB uvećane za 5 %-tnih poena od podnošenja prijedloga za osiguranje Sudu do isplate - za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, ODJEL ZA OVRHU**	4.933.536,19 KN	
6.2	zabilježuje se ovršivost tražbine na uknjiženo pravo zaloga pod Z-7456/10		ZABILJEŽBA OVRŠIVOSTI
12.			
12.1	Zaprimljeno 05.10.2017.g. pod brojem Z-9735/2017 ZABILJEŽBA, TUŽBA 03.10.2017, zaprimljenja pod P-328/2017 u Općinskom sudu u Slav. Brodu, pokretanje postupka radi utvrđenja ništetnosti sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2021.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

K.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik je upisana u posjedovni list br. 663 k.o. Gromačnik kao hotel, trafostanica, dvorište, livada, benzinska crpka i spremnik za plin, sveukupne površine 15.799 m^2. Posjedovni list se nalazi u nastavku:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

Stanje na dan: 31.01.2021. 22:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

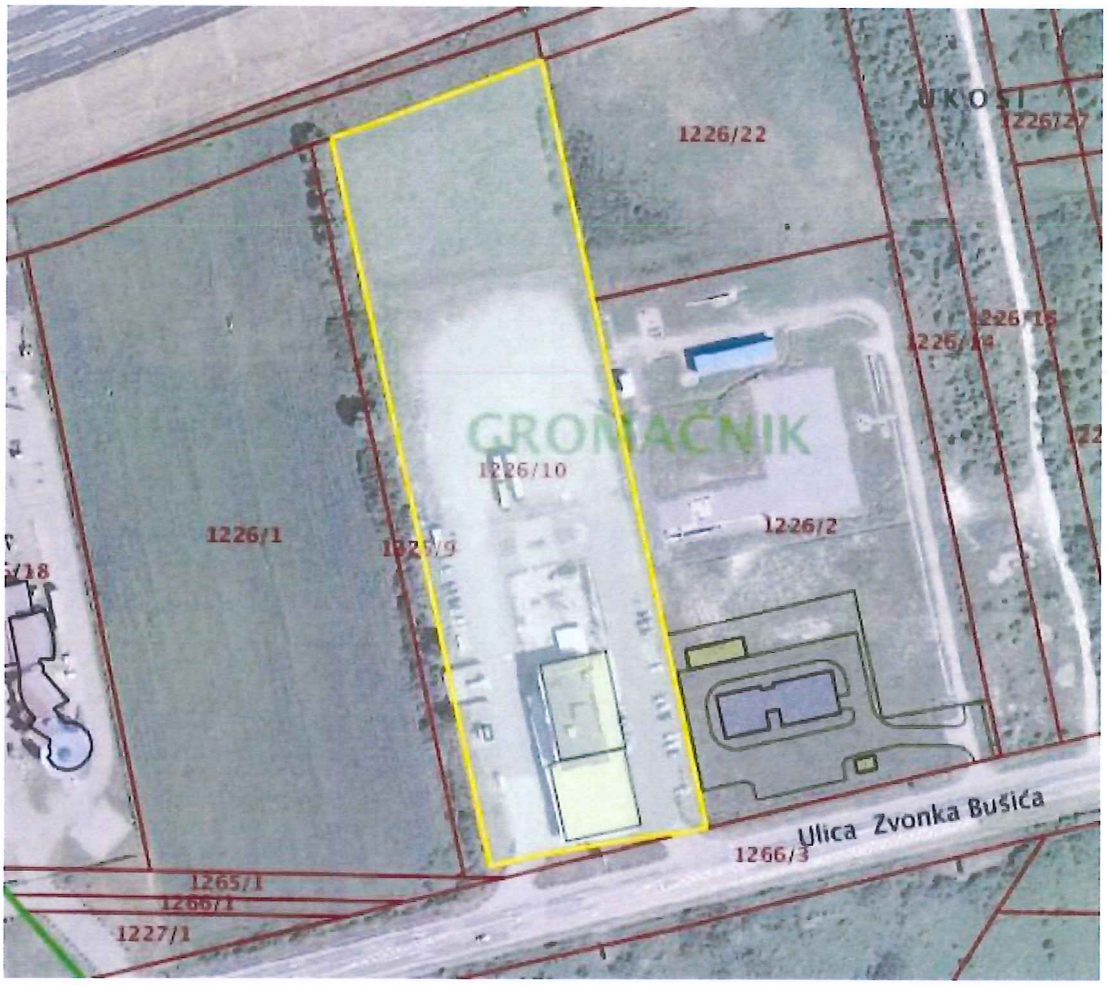
Katastarska općina: GROMAČNIK (Mbr. 328332)
Posjedovni list: 663
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	86,31/100	ZOVKO-ZAGREB D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA KBR.63, SESVETE (VLASNIK)	1/1	
2	13,69/100	ZOVKO-ZAGREB D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA KBR.63, SESVETE (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1226/10	**UKOSI**	**15799**	**4**		
			HOTEL, UKOSI	625			
			TRAFOSTANICA, UKOSI	9			
			DVORIŠTE	5392			
			LIVADA	9067			
			BENZINSKA CRPKA	576			
			SPREMNIK ZA PLIN	130			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**15799**			

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



- prikaz k.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik na katastarskom planu -

2.1.3 TEHNIČKI OPIS

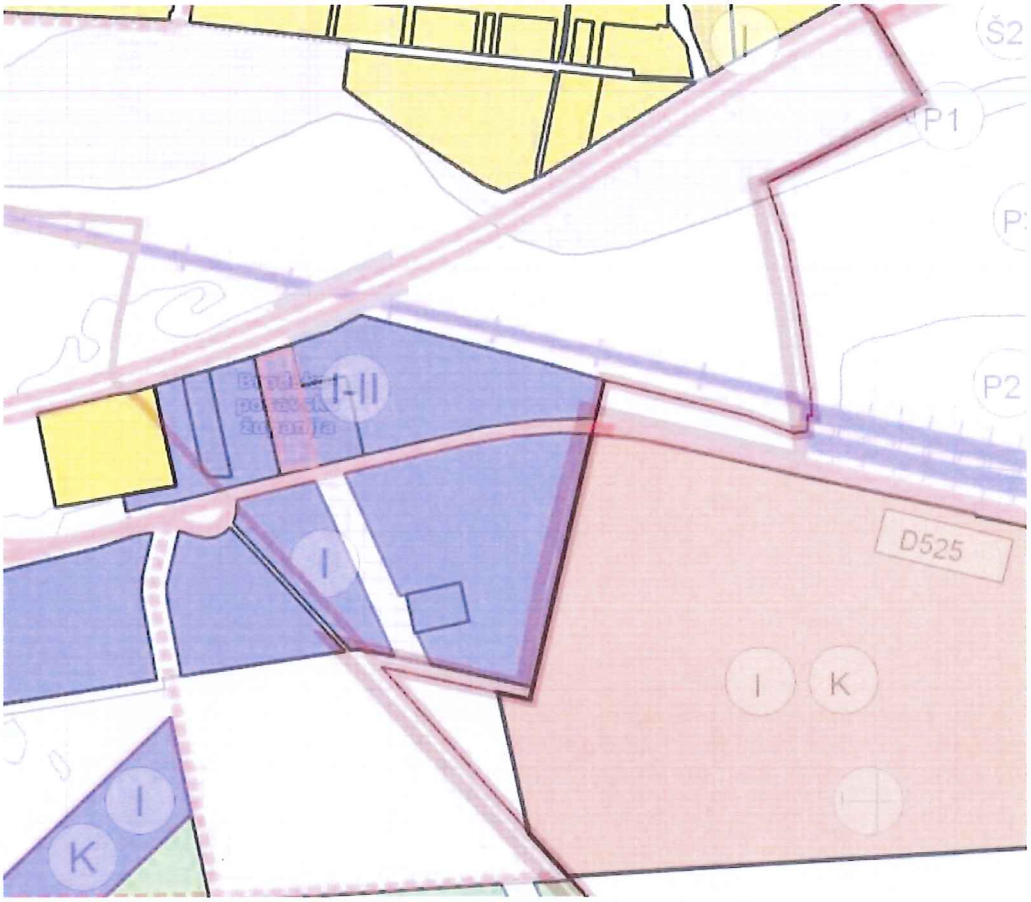
U tabelarnom prikazu u nastavku dane su karakteristike zgrade utvrđene na uviđaju održanom 17.07.2020. godine:

LOKACIJA	Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod
TIP GRAĐEVINE	Hotel sa restoranom i benzinska crpka
BROJ ETAŽA	Prizemlje + 2 kata
PROSJEČNA STAROST	2004. god. (prema dostupnim podacima)
PROČELJE	Izvedeno,ventilirana fasada od Al panela
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
HIDROIZOLACIJA	Postavljena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Blok opeka i opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
KROVIŠTE	Trapezni lim
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, gips-kartosnke ploče
PODNA OBLOGA	Tepison, kamen i keramičke pločice
PROZORI	AL sa izo staklom
VRATA	AL toplinski izolirana i drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Centralno na naftu
SPECIFIČNOSTI	Hotel sa restoranom i benzinska crpka su građeni materijalima standardne kvalitete i nalaze se 4 km od Slavonskog Broda. Hotel ima tri zvjezdice. Uz hotel je izvedena benzinska crpka s nadstrešnicom iznad agregata za točenje goriva. Hotel ima ugrađeno dizalo i 2 hotelska apartmana i 24 sobe, od kojih su dvije za osobe s invaliditetom. Prema nalogu Naručitelja strojarska oprema (rezervoari i agregati za točenja goriva) kao i ostala oprema i namještaj na benzinskoj crpki, hotelu i restoranu nije predmet procjene tržišne vrijednosti.

2.1.4 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema informacijskom sustavu prostornog uređenja ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja *(https://ispu.mgipu.hr/)* PPUOG Slavonski Brod nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora **k.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik** se nalazi u zoni **proizvodno-poslovna namjena (ljubičasta boja)**



K3	KOMUNALNO-SERVISNA NAMJENA
I K	PROIZVODNO-POSLOVNA NAMJENA
T3	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA kamp - T3

2.1.5 KORISNA POVRŠINA

ZEMLJIŠTE

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (m^2)
Zemljište zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisano u zk.ul.br. 859	15.799,00

HOTEL SA RESTORANOM

Površina zgrade hotela sa restoranom je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu, te kontrolnom izmjerom na uviđaju održanom 17. srpnja 2020. godine. Površina je prikazana u sljedećoj tablici:

R. br.	Prostorija	Površina (m^2)	Koeficijent	Korisna površina (m^2)
PRIZEMLJE				
1.	Ulazni podest	5,42	0,50	2,71
2.	Vjetrobran	6,80	1,00	6,80
3.	Hall	55,98	1,00	55,98
4.	Stubište	7,91	1,00	7,91
5.	Dizalo	3,57	1,00	3,57
6.	Garderoba	4,32	1,00	4,32
7.	Invalidski wc	4,25	1,00	4,25
8.	Muški wc	5,24	1,00	5,24
9.	Ženski wc	6,57	1,00	6,57
10.	Restoran	149,05	1,00	149,05
11.	Zatvorena terasa	90,40	1,00	90,40
12.	Priručno spremište	3,50	1,00	3,50
13.	Gospodarski ulaz	5,24	1,00	5,24
14.	Gospodarski hodnik	20,31	1,00	20,31
15.	Garderoba osoblja	7,87	1,00	7,87
16.	Ženski wc+tuš	4,68	1,00	4,68
17.	Muški wc+tuš	5,85	1,00	5,85
18.	Garderoba	5,37	1,00	5,37
19.	Muški wc	4,05	1,00	4,05
20.	Ženski wc	2,52	1,00	2,52
21.	Spremište mesa	9,72	1,00	9,72
22.	Spremište povrća	4,30	1,00	4,30

R. br.	Prostorija	Površina (m^2)	Koeficijent	Korisna površina (m^2)
23.	Spremište pića	3,67	1,00	3,67
24.	Kuhinja	58,35	1,00	58,35
25.	Spremište	3,78	1,00	3,78
26.	Dnevno spremište	4,06	1,00	4,06
27.	Stubište za osoblje	11,82	1,00	11,82
28.	Komunalni otpad	3,99	1,00	3,99
	UKUPNO PRIZEMLJE:	**502,34**		**499,63**
1. KAT				
1.	Stubište	22,99	1,00	22,99
2.	Sigurnosno dizalo	3,57	1,00	3,57
3.	Stubište za osoblje	13,40	1,00	13,40
4.	Hodnik	47,05	1,00	47,05
5.	Ured	3,42	1,00	3,42
6.	Apartman	54,17	1,00	54,17
7.	Soba sa kupaonicom	29,77	1,00	29,77
8.	Soba sa kupaonicom	29,86	1,00	29,86
9.	Soba sa kupaonicom	26,19	1,00	26,19
10.	Soba sa kupaonicom	26,63	1,00	26,63
11.	Soba sa kupaonicom za invalide	33,82	1,00	33,82
12.	Soba sa kupaonicom	23,41	1,00	23,41
13.	Soba sa kupaonicom	23,20	1,00	23,20
14.	Soba sa kupaonicom	22,95	1,00	22,95
15.	Soba sa kupaonicom	22,76	1,00	22,76
16.	Soba sa kupaonicom	22,72	1,00	22,72
17.	Soba sa kupaonicom	23,08	1,00	23,08
18.	Soba sa kupaonicom	23,39	1,00	23,39
	UKUPNO 1. KAT:	**452,38**		**452,38**
2. KAT				
1.	Stubište	22,99	1,00	22,99
2.	Sigurnosno dizalo	3,57	1,00	3,57
3.	Stubište za osoblje	13,40	1,00	13,40
4.	Hodnik	47,05	1,00	47,05
5.	Ured	3,42	1,00	3,42
6.	Apartman	47,72	1,00	47,72

R. br.	Prostorija	Površina (m^2)	Koeficijent	Korisna površina (m^2)
7.	Soba sa kupaonicom	23,20	1,00	23,20
8.	Soba sa kupaonicom	23,29	1,00	23,29
9.	Soba sa kupaonicom	22,95	1,00	22,95
10.	Soba sa kupaonicom	23,39	1,00	23,39
11.	Soba sa kupaonicom za invalide	33,82	1,00	33,82
12.	Soba sa kupaonicom	23,41	1,00	23,41
13.	Soba sa kupaonicom	23,20	1,00	23,20
14.	Soba sa kupaonicom	22,95	1,00	22,95
15.	Soba sa kupaonicom	22,76	1,00	22,76
16.	Soba sa kupaonicom	22,72	1,00	22,72
17.	Soba sa kupaonicom	23,08	1,00	23,08
18.	Soba sa kupaonicom	23,39	1,00	23,39
UKUPNO 2. KAT:		**426,31**		**426,31**
SVEUKUPNO:		**1.381,03**		**1378,32**

BENZINSKA CRPKA

Površina benzinske crpke je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu, te kontrolnom izmjerom na uviđaju održanom 17. srpnja 2020. godine. Površina je prikazana u sljedećoj tablici:

R. br.	Prostorija	Površina (m^2)	Koeficijent	Korisna površina (m^2)
PRIZEMLJE				
1.	Trgovina	79,46	1,00	79,46
2.	Ured	13,59	1,00	13,59
3.	Nadstrešnica	552,00	0,25	138,00
UKUPNO PRIZEMLJE:		**645,05**		**231,05**
SVEUKUPNO:		**645,05**		**231,05**

2.2 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 17.07.2020. GOD.

Hotel sa restoranom















Benzinska crpka









Vanjsko uređenje









Prema nalogu Naručitelja strojarska oprema (rezervoari i agregati za točenja goriva) kao i ostala oprema i namještaj na benzinskoj crpki, hotelu i restoranu nije predmet procjene tržišne vrijednosti.

3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

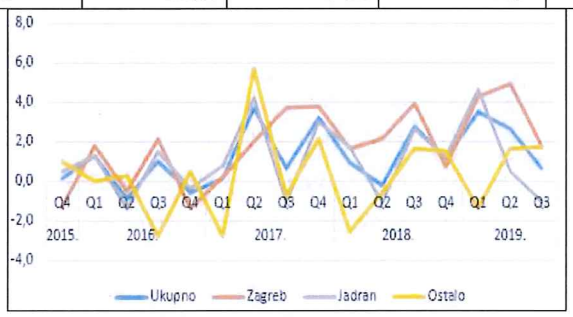
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.1 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjek 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q4	99,96	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Građevinski propisi:

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

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

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

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine(NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

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

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

Ostalo:

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

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

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

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

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

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

Od Brodsko-posavske županije, Upravnog odjela za gospodarstvo i poljoprivredu dobili smo odgovor da nakon pregleda raspoloživih podataka nisu uspjeli udovoljiti našem Zahtjevu za izdavanje Zbirke kupoprodajnih cijena i to za kupoprodajne ugovore i zakupe hotela i benzinskih crpki jer na vrednovanom području nema usporedivih kupoprodaja, a sve se može vidjeti iz isječka iz e-maila koji smo primili od Brodsko-posavske županije:

On 11.11.2020. 8:51, Ivan Raumberger wrote:

Poštovani, nakon pregleda Zbirke kupoprodajnih cijena zahtjev za prodaju zakupa hotela i benzinske nismo mogli usporediti sa sličnim kupoprodajama. U prilogu su kupoprodaje koje bi mogle odgovarati vašem upitu. Ako vam to odgovara izradio bi vam izvadak.

LP
Ivan Raumberger

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za hotel sa restoranom i benzinsku crpku, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom od Brodsko-posavske županije, Upravnog odjela za gospodarstvo i poljoprivredu, Klasa: 371-01/20-01/13 od 03. prosinca 2020. godine.

Zbog malog broja kupoprodaja zemljišta usporedivih sa k.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik unazad četiri godine u zbirci koju smo dobili od Brodsko-posavske županije, Upravnog odjela za gospodarstvo i poljoprivredu, koristit ćemo i kupoprodaje starije od četiri godine.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Brodsko-posavske županije, Upravnog odjela za gospodarstvo i poljoprivredu, dana 03.12.2020. godine dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta kč.br. 1226/10, k.o. Gromačnik.

REPUBLIKA HRVATSKA
BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I

POLJOPRIVREDU

KLASA: 371-01/20-01/13

URBROJ:2178/1-04-01/03-20-03

Slavonski Brod, 03. prosinac 2020.

Ing ekspert

Škričeva 39

10000 Zagreb

WWW.ing-ekspert.com

PREDMET: IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA za kč.1226/10 k.o. Gromačnik

Poštovani,

Sukladno članku 16.stavak 1. Podstavak 5, članku 57. Stavak 1. i stavak 4. te članku 58. Stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/15 u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavljamo Vam izvatke iz zbirke kupoprodajnih cijena, zakupa koje posjedujemo;

Pripominje se da su određeni podatci dostupni o realiziranim kupoprodajama i zakupima nekretnina iz čl. 70.ZPVN-a.

S toga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe BPŽ uspjele pribaviti, evidentirati i evaluirati u zbirku kupoprodajnih cijena , zakupa i dr. u dobroj vjeri.

S poštovanjem,

VIŠI PRAVNI SAVJETNIK

Marko Pavić dipl.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA - BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELIKO (30655729391)

ID izvatka: 23023

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		OBUNKE, SIBINJ	VRESKO POLJE, GORNJA VRBA	, GORNJA VRBA	, BRODSKI STUPNIK	, BRODSKI STUPNIK	, BRODSKI STUPNIK
4	VRSTA NEKRETNINE		G2	G2	G2	G2	G2	G2
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3545/6	12	10,9	1911/1	1911/8	1911/6
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	SLOBODNICA	VRBA	VRBA,VRBA	STARI SLATINIK	STARI SLATINIK	STARI SLATINIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	14247	4902	25421	5930	7991	3000
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		6836,16	4902	25421	5930	7991	3000
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	KATASTAR	3545/6	12	10	1911/1	1911/8	1911/6
11	K.O.	KATASTAR	SLOBODNICA	VRBA	VRBA	STARI SLATINIK	STARI SLATINIK	STARI SLATINIK
12	NAMJENA		I	I	I	II	II	II
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
14	KOEFICIJENT LOKACIJSKOSTI	Kl max						
		Kl min max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		45,29	65,40	91,87	10,00	10,01	10,00
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		6,00	8,59	12,24	1,33	1,32	1,32
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	DA	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.01.2019	26.10.2015	29.07.2020	20.12.2018	24.05.2013	14.05.2013
19	CJENOVNI SLOK		GROMAČNIK - GOSPODARSKO 2	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	BRODSKI STUPNIK - INDUSTRIJSKO	BRODSKI STUPNIK - INDUSTRIJSKO	BRODSKI STUPNIK - INDUSTRIJSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.BR. NEKRETNINE		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		UKOSI, SIBINJ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1227/10,1227/9,1547/1,1547/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	GROMAČNIK,GROMAČNIK,SLOBODNICA,SLOBODNICA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	9242
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		9242
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	1227/10
11	K.O.	KATASTAR	GROMAČNIK
12	NAMJENA		I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kn max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		90,28
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		12,10
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA
	UKLJUČEN PDV		DA
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		23.11.2018
19	CJENOVNI SLOJ		GROMAČNIK - GOSPODARSKO 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ZVONKA BUŠIĆA 0 odnosno na k.č. 1226/10 k.o. GROMAČNIK, SLAVONSKI BROD.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evalulrani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 371-01/20-01/13

URBROJ: 2178/1-08-20-2

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN RAUMBERGER

ODOBRIO/ODOBRILA:

SLAVONSKI BROD, 17.11.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA - SLAVONSKI BROD - BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA - UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I POLJOPRIVREDU

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, S1 – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijska polja), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalne servisne, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostala poljoprivredna tla, šume i šumska zemljišta, V - vodene površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – uprava, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 4, 5 i 6 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja cijena od prosjeka, a uzevši u obzir sva bitna obilježja vrednovane nekretnine. I sključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		NAMJENA	POVRŠINA IZ ZK.UL	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.							
1	KP	ĐELINKE, SIBINJ	GZ	SLOBODNICA	3545/6	I	14.247,00	6.838,56	45,29	02.01.2013	GROMAČNIK - GOSPODARSKO 2	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	VRBSKO POLJE, GORNJA VRBA	GZ	VRBA	12	I	4.902,00	4.902,00	65,40	26.10.2015	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	GORNJA VRBA	GZ	VRBA	10	I	29.421,00	29.421,00	91,87	29.07.2020	GORNJA VRBA - GOSPODARSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	BRODSKI STUPNIK	GZ	STARI SLATNIK	1911/1	I1	5.930,00	5.930,00	10,00	20.12.2018	BRODSKI STUPNIK - INDUSTRIJSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	BRODSKI STUPNIK	GZ	STARI SLATNIK	1911/8	I1	7.991,00	7.991,00	10,01	24.05.2013	BRODSKI STUPNIK - INDUSTRIJSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	BRODSKI STUPNIK	GZ	STARI SLATNIK	1911/6	I1	3.000,00	3.000,00	10,00	14.05.2013	BRODSKI STUPNIK - INDUSTRIJSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	UKOSI, SIBINJ	GZ	GROMAČNIK	1227/10	I	9.242,00	9.242,00	90,28	23.11.2018	GROMAČNIK - GOSPODARSKO 2	PROVEDENA EVALUACIJA

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		NAMJENA	POVRŠINA IZ ZK.UL	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
				K.O.	K.Č.								
2	KP	VRBSKO POLJE, GORNJA VRBA	GZ	VRBA	12	I	4.902,00	4.902,00	65,40	26.10.2015	100,16	113,35	74,01
3	KP	GORNJA VRBA	GZ	VRBA	10	I	29.421,00	29.421,00	91,87	29.07.2020	113,35	113,35	91,87
7	KP	UKOSI, SIBINJ	GZ	GROMAČNIK	1227/10	I	9.242,00	9.242,00	90,28	23.11.2018	102,00	113,35	100,33

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od ±30%.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		NAMJENA	POVRŠINA IZ ZK.UL	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	DATUM SKLAPA-NJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČE-NA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.O.	K.Č.							
2	KP	VRBSKO POLJE, GORNJA VRBA	GZ	VRBA	12	I	4.902,00	4.902,00	65,40	26.10.2015	74,01	-16,59
3	KP	GORNJA VRBA	GZ	VRBA	10	I	29.421,00	29.421,00	91,87	29.07.2020	91,87	3,53
7	KP	UKOSI, SIBINJ	GZ	GROMAČNIK	1227/10	I	9.242,00	9.242,00	90,28	23.11.2018	100,33	13,06
										PROSJEK:	88,74	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		NAMJENA	POVRŠINA IZ ZK.UL	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
				K.O.	K.Č.						
2	KP	VRBSKO POLJE, GORNJA VRBA	GZ	VRBA	12	I	4.902,00	4.902,00	65,40	26.10.2015	74,01
3	KP	GORNJA VRBA	GZ	VRBA	10	I	29.421,00	29.421,00	91,87	29.07.2020	91,87
7	KP	UKOSI, SIBINJ	GZ	GROMAČNIK	1227/10	I	9.242,00	9.242,00	90,28	23.11.2018	100,33
										PROSJEK:	88,74

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **88,74 kn/m^2.**

NEKRETNINA	POVRŠINA (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m^2)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)
Zemljište zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisano u zk.ul.br. 859	15.799,00	88,74	1.401.941,87

Suvlasnički udio zemljišta upisan u zk.ul.br. 859 k.o. Gromačnik:

NEKRETNINA	SUVLASNIČKI DIO	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)
Zemljište zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisano u zk.ul.br. 859 – hotel sa restoranom	86,31/100	1.210.016,03
Zemljište zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisano u zk.ul.br. 859 – benzinska crpka	13,69/100	191.925,84

4.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

4.2.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

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

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

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

4.2.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

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

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

4.2.2 HOTEL S RESTORANOM, ULICA ZVONKA BUŠIĆA 11, SLAVONSKI BROD

Površina predmetnog objekta [m^2]	1.378,32
Nova vrijednost [kn/m^2]	6.800,00
Vrijednost novogradnje-ukupno [kn]	9.372.576,00
Godina procjene [godina]	2021
Prosječna godina [godina]	2004
Starost objekta [godina]	17
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	83
Relativna starost [%]	15
Odabrani faktor korištenja	1,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	79
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	79
Zamjenska starost zgrade [godina]	21
Linearni otpis [%]	21
Linearni otpis [kn]	1.968.240,96
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	7.404.335,04
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	5.372,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	**vrlo dobrainfrastruktura** • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	**vrlo dobrainfrastruktura** • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	**dovoljnainfrastruktura** • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	**dovoljnainfrastruktura** • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	**nedovoljnainfrastruktura** • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
1,5	1,5	1,5

4.2.2.1 UZGREDNI TROŠKOVI

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

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m²)	(%)	Ukupno (kn/m²)
Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" hotel i restoran izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	9.372.576,00	7,00	656.080,32

4.2.2.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" hotel i restoran izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	7.404.335,04
Ukupni uzgredni troškovi	656.080,32
Ukupno:	**8.060.415,36**

Nekretnina	Površina (m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" hotel i restoran izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	1.378,32	5.848,00	8.060.415,36

4.2.3 GRAĐEVINA BENZINSKE CRPKE, ULICA ZVONKA BUŠIĆA 11, ZAGREB

Površina predmetnog objekta [m^2]	231,05
Nova vrijednost [kn/m^2]	4.500,00
Vrijednost novogradnje-ukupno [kn]	1.039.725,00
Godina procjene [godina]	2021
Prosječna godina [godina]	2004
Starost objekta [godina]	17
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	50
Preostali vijek korištenja [godina]	33
Relativna starost [%]	35
Odabrani faktor korištenja	2,0
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	62
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	31
Zamjenska starost zgrade [godina]	19
Linearni otpis [%]	38
Linearni otpis [kn]	395.095,50
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	644.629,50
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m^2]	2.790,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema nema ponude	vrlo dobrainfrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	vrlo dobrainfrastruktura • dobro oblikovanje oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljnainfrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljnainfrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	nedovoljnainfrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
1,5	2,0	2,0

4.2.3.1 UZGREDNI TROŠKOVI

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

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (kn/m²)	(%)	Ukupno (kn/m²)
Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" benzinska crpka izgrađena na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	1.039.725,00	7,00	72.780,75

4.2.3.2 UKUPNA VRIJEDNOST

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

Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" benzinska crpka izgrađena na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	644.629,50
Ukupni uzgredni troškovi	72.780,75
Ukupno:	**717.410,25**

Nekretnina	Površina (m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" benzinska crpka izgrađena na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	231,05	3.105,00	717.410,25

5 VANJSKO UREĐENJE

Pregledom na uviđaju održanom 17.07.2020. godine je utvrđeno da je vrednovano zemljište uređeno. Uočeno je da su prometno-manipulativne i parkirališne površine asfaltirane te da je postavljena žičana ograda. Postoje i dijelovi koji su izgrađeni na predmetnom zemljištu, a nisu etažirani (prikazani u zemljišnoj knjizi) te će i njihova vrijednost biti procijenjena u ovom poglavlju, a radi se o armiranobetonskoj površini pod nadstrešnicom benzinske crpke za utakanje goriva, dograđenom baru u sklopu benzinske crpke te dograđenom podrumu ispod dijela gdje je hotel trebao biti dograđen.

U nastavku su prikazane površine vanjskog uređenja koje će biti korištene prilikom izrade procjene:
- asfaltirane prometno-manipulativne i parkirališne površine cca 5.000 m^2
- AB površine pod nadstrešnicom benzinske crpke za utakanje goriva 750 m^2
- dograđeni bar – benzinska crpka cca. 50 m^2
- žičana ograda cca 200 m
- dograđeni podrum cca 520 m^2

PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

- asfaltirane prometno-manipulativne i parkirališne površine cca 5.000
5.000 m^2 x 150 kn/m^2 = 750.000 kn

- AB površine pod nadstrešnicom benzinske crpke za utakanje goriva 750 m^2
750 m^2 x 180 kn/m^2 = 135.000 kn

- dograđeni bar – benzinska crpka cca. 50 m2
50 m^2 x 1.500 kn/m^2 = 75.000 kn

- žičana ograda cca 200 m
200 m x 250 kn/m = 50.000 kn

- dograđeni podrum cca. 520 m^2
520 m^2 x 800 kn/m^2 = 416.000 kn

VANJSKO UREĐENJE - UKUPNO	1.426.000,00

Vanjsko uređenje hotela sa restoranom i benzinske crpke podjeljeno u suvlasničkim omjerima kako je upisano u zk.ul.br. 859 k.o. Gromačnik:

NEKRETNINA	SUVLASNIČKI DIO	VANJSKO UREĐENJE (kn)
Hotel i restoranom sa idealnim dijelom zemljišta upisani u zk.ul.br. 859, suvlasnički dio: 86,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	86,31/100	1.230.780,60
Benzinska crpka sa idealnim dijelom zemljišta upisani u zk.ul.br. 859, suvlasnički dio: 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	13,69/100	195.219,40

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta u idealnim dijelovima, zgrade hotela s restoranom, benzinske crpke i vanjskog uređenja u idealnim dijelovima:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Idealni dio od 86,31/100 zemljišta zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanog u zk.ul.br. 859 – hotel s restoranom	1.210.016,03
Suvlasnički dio 86,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) prostor br. 1 označen kao "P1" hotel i restoran izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	8.060.415,36
Vanjsko uređenje u idealnom dijelu - hotel s restoranom	1.230.780,60
UKUPNO:	10.501.211,99
Idealni dio od 13,69/100 zemljišta zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanog u zk.ul.br. 859 – benzinska crpka	191.925,84
Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" benzinska crpka izgrađena na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	717.410,25
Vanjsko uređenje u idealnom dijelu – benzinska crpka	195.219,40
UKUPNO:	1.104.555,49
SVEUKUPNO:	11.605.767,48
ZAOKRUŽENO:	11.610.000,00

Prema nalogu Naručitelja strojarska oprema (rezervoari i agregati za točenja goriva) kao i ostala oprema i namještaj na benzinskoj crpki, hotelu i restoranu nije predmet procjene tržišne vrijednosti.

6 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak, kojim je procijenjena vrijednost predmetne nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina iznosi:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Idealni dio od 86,31/100 zemljišta zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanog u zk.ul.br. 859 – hotel s restoranom	1.210.016,03
Suvlasnički dio 86,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) prostor br. 1 označen kao "P1" hotel i restoran izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	8.060.415,36
Vanjsko uređenje u idealnom dijelu - hotel s restoranom	1.230.780,60
UKUPNO:	10.501.211,99
Idealni dio od 13,69/100 zemljišta zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanog u zk.ul.br. 859 – benzinska crpka	191.925,84
Suvlasnički dio 13,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) prostor br. 2 označen kao "P2" benzinska crpka izgrađena na zemljištu zk.č.br. 1226/10 k.o. Gromačnik upisanom u zk.ul.br. 859 na adresi Ulica Zvonka Bušića 11, Slavonski Brod	717.410,25
Vanjsko uređenje u idealnom dijelu – benzinska crpka	195.219,40
UKUPNO:	1.104.555,49
SVEUKUPNO:	11.605.767,48
ZAOKRUŽENO:	11.610.000,00

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

Prema nalogu Naručitelja strojarska oprema (rezervoari i agregati za točenja goriva) kao i ostala oprema i namještaj na benzinskoj crpki, hotelu i restoranu nije predmet procjene tržišne vrijednosti.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 01. veljače 2021. godine

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ing ekspert d.o.o.
Križevci 39, Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 919/2019
Zagreb, 17. lipnja 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ING ekspert d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ING EKSPERT d.o.o.** iz Zagreba, Škrlčeva 39 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ING ekspert d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ING ekspert d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja;
Dario Šerer – imenovan rješenjem Županijskog suda u Slavonskom Brodu,
Lujza Toth Kozina – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Žarko Željko – imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Zadru,

te ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene stalne sudske vještake.