

Naručitelj:

A.B. PETROL d.o.o. u stečaju  
Sesvetski Kraljevec, Sop, Selska cesta 19  
OIB: 56877926470

Predmet:

BENZINSKA POSTAJA S PRATEĆIM SADRŽAJEM I PROIZVODNO-  
SKLADIŠNA HALA  
Zaprešić - Prigorje Brdovečko, Zagrebačka 27

Identifikacija:

k.o. Brdovec  
zk.č.br. 1644/27, 1644/37

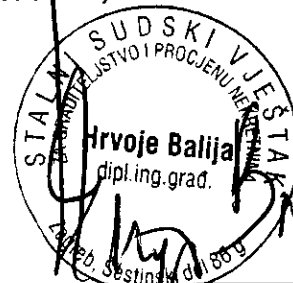
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH NEKRETNOSTI,  
PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U III/2015.G.**



Tržišna vrijednost:

9.020.000,00 kn =

1.176.497,29 EUR



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, 05.03.2015. g.

**Sadržaj elaborata:**

1. Uvodni podaci	str. 4
2. Nalaz	7
3. Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnne	27
4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	29
5. Mišljenje i zaključak	39
6. Grafički prilozi	



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

Broj: 4 Su-732/14  
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

**Hrvoja Balijske, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/13)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/13)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Institut IGH d.d.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, izdanje VI/2014

### 1.2. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

k.o. **Brdovec**  
zk..č.br. **1644/27, 1644/37**

na adresi: **Zaprešić - Prigorje Brdovečko, Zagrebačka 27**

Datum kakvoće: 05.03.2015.

Datum vrednovanja: 05.03.2015.

Datum očevida: 27.10.2014.

### 1.3. Dokumentacija

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- Prikaz z.k. uloška (neslubena kopija) br. 5299 za z.k.č.br. 1644/27 k.o. Brdovec od 22.12.2014.g.
- Prikaz z.k. uloška (neslubena kopija) br. 6145 za z.k.č.br. 1644/37 k.o. Brdovec od 22.12.2014.g.
- Posjedovni list (neslužbena kopija) br. 4829 za k.č.br. 1644/27, k.o. Brdovec od 22.12.2014.g.
- Posjedovni list (neslužbena kopija) br. 5325 za k.č.br. 1644/37 k.o. Brdovec od 22.12.2014.g.
- Izvod iz prostornog plana - namjena površina preuzetog sa web adrese [http://www.brdovec.hr/informacije/prostorni\\_plan\\_opcine\\_brdovec](http://www.brdovec.hr/informacije/prostorni_plan_opcine_brdovec)
- Izvod iz zbirke ugovora o kupoprodaji nekretnina pribavljenih od Zemljišnoknjižne službe Općinskog suda u Zaprešiću za lokacije poredbenih nekretnina.

### 1.4. Ostalo

- **Temeljem zahtjeva Naručitelja elaborata, ovim elaboratom procjene obuhvaćene su i procjenjene predmetne nekretnine u cijelosti, bez obzira što na zk.č.br. 1644/37 postoji suvlasnički udio drugog subjekta, sukladno iskazanom u prikazu z.k.uloška i nastavku elaborata.**
- **Predmetna nekretnina je u funkciji, ali dio poslovne zgrade nije dovršen niti u funkciji.**
- **Potpisanom vještaku nije bila dostupna građevinsko-tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu, uključivo akti za građenje i uporabu.**
- **Ovim elaboratom procjene obuhvaćen je dio strojarske i elektrotehničke opreme koja je sastavni zgrada (npr. kotlovnica, telefonska centrala, alarmni sustav i sl.) ili je nužna kako bi predmetna nekretnina imala funkciju benzinske postaje. Procjena strojarske opreme koja nije sastavni dio građevina, a obuhvaćena je ovim elaboratom procjene, izvršena je po sudskom vještaku za strojarstvo Mario Ciraki dipl.ing. stroj. u zasebnom elaboratu.**

- **Popis ugrađene opreme benzinske postaje koja NIJE obuhvaćena ovim elaboratom procjene:**
  - \* **Samouslužna autopraonica "Istobal" jedno mjesto za pranje, samouslužni automat i aluminijska nadstrešnica.**
  - \* **Samoposlužni usisavač za automobile.**
- **Uređaji, aparati i inventar zgrada nisu obuhvaćeni ovim elaboratom procjene.**
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

### **1.5. Tečaj**

Iznosi iskazani u EUR izračunavaju se glede važećeg srednjeg tečaja HNB na datum 05.03.2015.g.

1 EUR = 7,666826 kn

## 2. NALAZ

### 2.1. Lokacija

Predmetni poslovni kompleks smješten je u Prigorju Brdovečkom, u naselju lociranom istočno od grada Zaprešića udaljenom ca. 6 km. Smještena je u zoni izgradnje stambenih i poslovnih objekata.

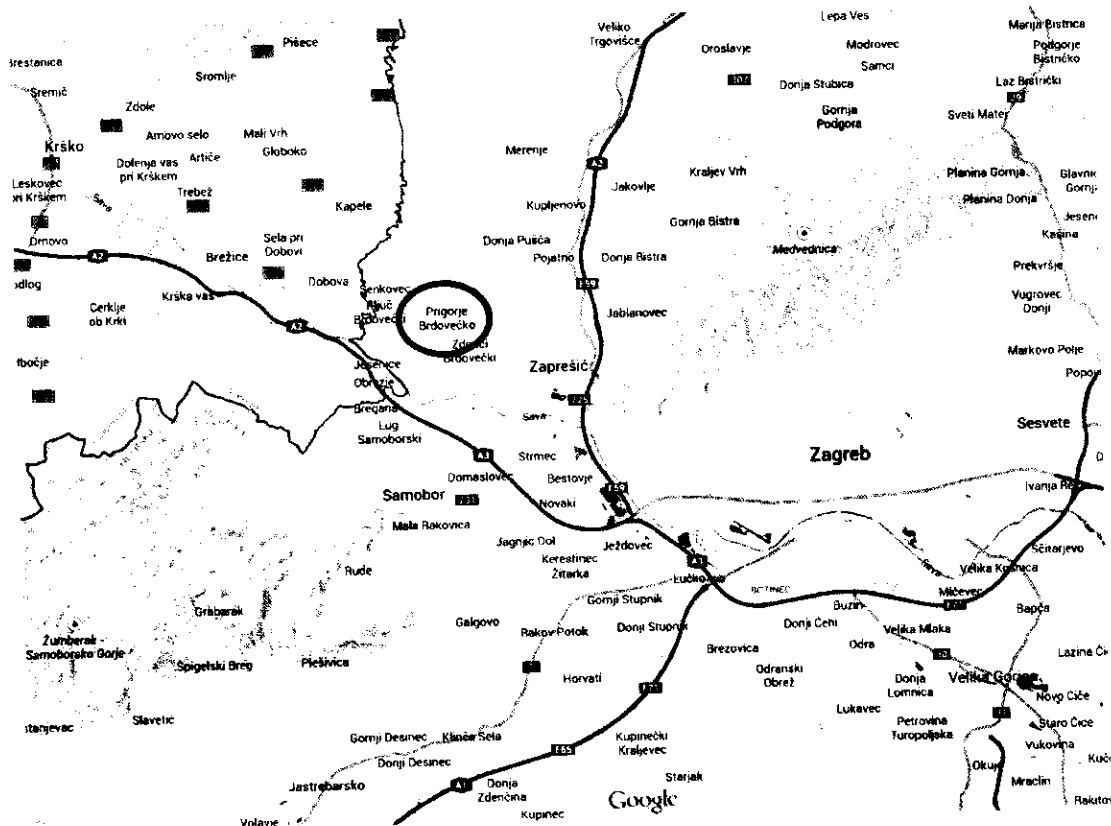
Do predmetnog poslovnog kompleksa pristupa se asfaltiranom prometnicom, Zagrebačkom ulicom. Pristup na parcelu benzinske pumpe je izravno iz Zagrebačke ulice. Pristup na parcelu proizvodno-skladišne zgrade je iz Zagorske ulice.

Parcele poslovnog kompleksa su pravokutnog oblika. Teren na parceli benzinske pumpe je u blagom padu. Na parceli gdje je smještena proizvodno-skladišna hala teren je ravan.

Cjelokupni uređeni dio predmetnog poslovnog kompleksa ima izveden sustav za prikupljanje oborinskih i otpadnih voda. Isti je povezan na separator i taložnicu, a zatim na sustav javne kanalizacije.

Predmetni poslovni kompleks je komunalno opremljen, tj. priključen je na infrastrukturne priključke električne energije, kanalizacije, vodovoda, plinoopskrbe i telefona.

Ulica uz parcelu je asfaltirana, ima uređene nogostupe, odvodnju oborinskih voda i javnu rasvjetu.



**ZEMLJOPISNA KARTA**



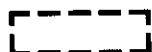
**SITUACIJA**





## DETALJNA SITUACIJA

### Legenda:



Predmetne k.č. 1644/27 i 1644/37

1. Glavna zgrada/benzinska postaja
2. Nadstrešnica 1
3. Proizvodno-skladišna hala
4. Samoposlužna autopraonica
5. Spremište za plinske boce
6. Nadogradnja glavnoj zgradi - autopraonica
7. Nadstrešnica 2
8. Ograđeno dvorište za telekomunikacijski odašiljač

**2.2. Vlasništvo, posjedništvo i površina zemljišta**

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju:

**a. Zemljišno-knjižno stanje**

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. Brdovec

zk.ul.br. 5299

zk.č.br. 1644/27

2.405 m2

Vlasnik:

**A.B. PETROL PROMET d.o.o.**

**Sesvetski Kraljevec, Selska cesta 19**

udio: 1/1

zk.ul.br. 6145

zk.č.br. 1644/37

3.279 m2

Vlasnik:

**A.B. PETROL PROMET d.o.o.**

**Sesvetski Kraljevec, Selska cesta 19**

udio: 3149/3279

**PAVKOVIĆ BARKI JASMINE**

**Zagreb, Grabeščak 1C**

**OIB: 26441046289**

udio: 130/3279

**UKUPNO:**

**5.684 m2**

**b. Katastarsko stanje**

U pribavljenim posjedovnim listovima iskazano je:

k.o. Brdovec

pl.br. 4829		
k.č.br. 1644/27	benzinska postaja	608 m2
	dvorište	1.797 m2
<b>Ukupno:</b>		<b>2.405 m2</b>

Posjednik:	<b>AB PETROL PROMET d.o.o.</b>	udio: 1/1
	<b>Sesvetski Kraljevac, Selska cesta 19</b>	

pl.br. 5325		
k.č.br. 1644/37	dvorište	2.238 m2
	skladište	1.041 m2
<b>Ukupno:</b>		<b>3.279 m2</b>

Posjednik:	<b>AB PETROL PROMET d.o.o.</b>	udio: 3149/3279
	<b>Sesvetski Kraljevac, Selska cesta 19</b>	
	<b>PAVKOVIĆ BARKI JASMINE</b>	udio: 130/3279
	<b>Milan, r. Pavković</b>	
	<b>Zagreb, Grabešćak 1C</b>	

<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>5.684 m2</b>
-------------------	-----------------



**PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE**  
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/viewer/?baselayer=DOF>)

**c. Površina zemljišta**

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni, odnosno:

Z-k operat:                      P zemljišta =        5.684 m<sup>2</sup>

Katastarski operat:            P zemljišta =        5.684 m<sup>2</sup>

Dakle, površina zemljišta iznosi:

**P =        5.684 m<sup>2</sup>**

## 2.3. Komunalna infrastruktura

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je kompletna mjesna komunalna infrastruktura:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- plinoopskrba
- DTK

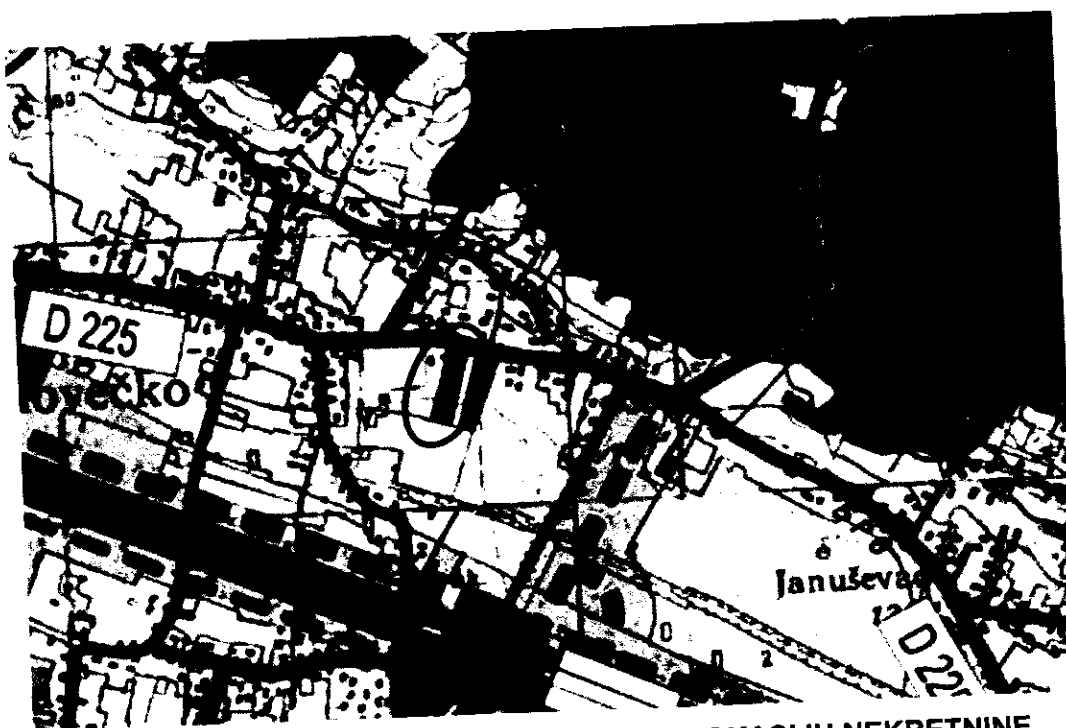
## 2.4. Prostorno-planski uvjeti

**Važeći prostorno-planski uvjeti:**

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u izvod iz prostornog plana uređenja - namjena površina preuzetog sa web stranice Općine Brdovec  
[http://www.brdovec.hr/informacije/prostorni\\_plan\\_opcine\\_brdovec](http://www.brdovec.hr/informacije/prostorni_plan_opcine_brdovec)

Namjena:

Gospodarska namjena - poslovna



IZVOD IZ VAŽEĆEG PROSTORNOG PLANA ZA LOKACIJU NEKRETNINE  
 Namjena zemljišta

# Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Brdovec

## 1. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNA 1.A. PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

Af

Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET  
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu  
Kačićeva 26, 10000 Zagreb; tel.: 01/4639-470; tel.: 01/4639-284

postupak planiranja

## TUMAČ ZNAKOVA

DRŽAVNA GRANICA

GRANICA OPĆINE BRDOVEC

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

MJEŠOVITA NAMJENA

GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

GROBLA

GRAĐEVINSKA PODRUČJA U INF. KORIDORIMA

MJEŠOVITA NAMJENA

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

POJEDINACNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

GOSPODARSKE ŠUME

OSOBITO VRIJEDNA OBRADIVA TLA - P1

VRIJEDNA OBRADIVA TLA - P2

MANJE VRIJEDNA OBRADIVA TLA - P3

OSTALA OBRADIVA TLA - P5

## PROMET

DRŽAVNE CESTE

ŽUPANIJSKE CESTE

LOKALNE CESTE

OSTALE NERAZVRSTANE CESTE

CESTOVNE GRAĐEVINE - MOST

GRANIČNI CESTOVNI PRIELAZ  
između različitih jedinica prostora i katastarske granice - granica

GLAVNA MAGISTRALNA ŽELJEZNIČKA PRUGA

ŽELJEZNIČKA PRUGA II REDA

ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA POSEBAN PROMET  
industrijske namjene za potrebe tvornice željeza "Prva"GRANIČNI ŽELJEZNIČKI PRIELAZ  
između različitih jedinica prostora i katastarske granice - granica

PUTNIČKI I MEDIJUMESNI KOLOVOZI

STAJALIŠTE

## VODENE POVRŠINE

RUJEKA SAVA

VODOTOCI

AKUMULACIJA HIDROELEKTRANE

<b>Županija</b> ZAGREBAČKA <b>Općina</b> BRDOVEC <b>Naziv plana</b> Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Brdovec <b>Naziv kartografskog prikaza</b> PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE <b>Broj kartografskog prikaza</b> 1.A <b>Mjesta kartografskog prikaza</b> 1:25000		<b>Odobio</b> prostorno planiranje Općine Brdovec <b>Službeno mjesto</b> Glasnik Općine Brdovec br. 1/08 <b>Prva javna rasprava (datum objave)</b> 11.03.2009. (večernji list) <b>Ponovna javna rasprava (datum objave)</b> 15.12.2009. (večernji list) <b>Pučet</b> Općine odgovornog za provođenje javne rasprave	<b>Odobio</b> prostorno planiranje Općine Brdovec <b>Službeno mjesto</b> Glasnik Općine Brdovec br. 5/10 <b>Prva javna rasprava (datum objave)</b> Od 19.03.2009. do 03.04.2009. <b>Ponovna javna rasprava (datum objave)</b> Od 14.12.2009. do 30.12.2009. <b>Odgovorne osobe za provođenje javne rasprave</b> Načelnik Općine <b>ALEN PRELEC</b> doc.
<b>Pravna osoba</b> Općina Brdovec <b>Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET</b> <b>Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu</b> <b>Kačićeva 26, 10000 Zagreb; tel.: 01/4639-470; tel.: 01/4639-284</b>		<b>Suprotnostima</b> Plan izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Brdovec <b>Klasa</b> 308-02/10-01/37 <b>Utlaz</b> 238/1-02-10-7 <b>Datum</b> 28.10.2010.	
<b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec		<b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec	
<b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec		<b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec <b>Prostorni plan</b> Općine Brdovec	

**Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:**

Uvidom u kartografski prikaz prostornog plana uređenja Općine Brdovec utvrđuje se da je predmetna nekretnina u cijelosti unutar građevinskog područja gospodarske namjene.

Gospodarska namjena - poslovna:

**5.684 m<sup>2</sup>**

**2.5. Legalitet**

**Za predmetne građevine vještaku nije predložena tehnička i druga dokumentacija kojom bi se mogao utvrditi legalitet predmetnih građevina.**

**Potpisani vještak nema saznanja o pokrenutim postupcima legalizacije za navedene građevine.**

**Uvidom u z.k. uložak br. 5299 za z.k.č. 1644/27 k.o. Brdovec, nije evidentirana pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu građevina.**

**Uvidom u z.k. uložak br. 6145 za z.k.č. 1644/37 k.o. Brdovec, evidentirano je da je skladište sagrađeno na navedenoj čestici upisano bez uporabne dozvole.**

**Glede prethodno iskazanog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetnih građevina u smislu Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).**

<b>Elaborat procjene će se izraditi uz pretpostavku da su predmetne građevine legalne građevine.</b>
--



## 2.6. Opis nekretnine

### a. Parcele

Parcele su pravokutnog oblika. Sjeverna parcela je položena sjevernom užom stranicom uz ulicu. Teren je u blagom padu. Zgrada na parceli je izgrađena uz cestu i u njezinom središnjem dijelu. Na preostalom dijelu parcele su izvedene opločene i asfaltirane kolne staze i parkirališta sa riješenom sustavnom odvodnjom oborinskih voda. Na manjem dijelu se nalazi zelena površina.

Južna parcela je položena istočnom dužom stranicom uz ulicu. Teren na parceli je ravan. Zgrada na parceli je izgrađena u njenom jugoistočnom dijelu. Na preostalom dijelu parcele je izvedena asfaltirana kolna i manipulativna površina.

### b. Komunalni priključci

Predmetna nekretnina priključena je na slijedeću gradsku komunalnu infrastrukturu:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- plinoopskrba
- DTK

### c. Zgrade

#### Glavna zgrada/benzinska postaja

Godina gradnje :	ca. 2000.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	Pr + Potk
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke
Krovna konstrukcija:	drvena
Krovište i pokrov:	višestrešno, crijep
Limarija:	Izvedena
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	zidani opekrom ili GK ploče
Fasada :	ETICS
Obrada podova :	keramičke pločice i laminat; neobrađeno
Obrada zidova:	ožbukano, obojeno ili keramičke pločice; neobrađeno
Obrada stropova:	prizemlje - ožbukano, gletano i obojeno, drvena obloga
	potkrovlje - drvena obloga
Vanjska stolarija:	PVC, ostakljena IZO staklom

Vrata:	vanjska - PVC, djelomično ostakljena unutarnja - drvena, puna, otklopna autopraonica - PVC, sekcijska podizna, visine ca. 3,5 m
Instalacije:	elektrika, vodovod, kanalizacija, plin, DTK
Klimatizacija:	izvedena, tipa split sistem
Grijanje:	centralno - na plinski bojler smješten u kotlovnici zgrade
Sanitarna oprema :	keramička sanitarna oprema
Opći dojam :	dobar
Korištenje :	prizemlje - trgovina, uredski prostor, autopraonica potkrovlje - uredski prostor
Parkiralište:	osiguran dovoljan broj parkirališta na parceli
Održavanje :	dobro

### Proizvodno-skladišna hala

Godina gradnje :	ca. 2000.g.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	Pr
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	konstrukcija od čeličnih i drvenih stupova i gredi
Krovna konstrukcija:	drvena i montažna aluminijska
Krovište i pokrov:	dvostrešno, na dijelu zaobljeno, s aluminijskim pokrovom
Limarija:	Izvedena - horizontalna
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	uredski dio - drveni hala - termopaneli
Fasada :	aluminij
Obrada podova :	asfalt, dio drvene ploče
Obrada zidova:	uredski dio - drvena obloga hala - aluminij, termopaneli
Obrada stropova:	aluminij, dio obložen plastičnom folijom
Vanjska stolarija:	PVC, ostakljena IZO staklom
Vrata:	vanjska - aluminijska unutarnja - drvena, djelomično ostakljena
Instalacije:	elektrika (spojena na priključak el. energije glavne zgrade),
Klimatizacija:	-
Grijanje:	uredski prostor -lokalno električnim grijalicama

Sanitarna oprema :	-
Opći dojam :	dobar
Korištenje :	proizvodno-skladišna, uredski prostori
Parkiralište:	osiguran dovoljan broj parkirališta na parceli
Održavanje :	dobro

#### **d. Objekti vanjskog uređenja**

##### **Spremište za plinske boce**

Opis Jednostavna zidana građevina. Čelični jednostrešni krov pokriven s limom. Jedna strana objekta nije zazidana već ima izvedena klizna vrata od čelične mreže.

##### **Nadstrešnica 1**

Opis Čelična konstrukcija s pokrovom od lima. Ravni krov. U podgledu ispuna od aluminijskog profiliranog lima. Oslonjena je na čelične stupove. Izvedena je limarija za odvodnju oborinskih voda u kanalizaciju. Natkriva agregate za opskrbu vozila gorivom. Pozicionirana je na sjevernom dijelu parcele.

##### **Nadstrešnica 2**

Opis Jednostavna čelična konstrukcija s pokrovom od polikarbonatne ploče. Natkriva agregat za opskrbu uljem za loženje. Pozicionirana je na jugoistočnom dijelu parcele.

##### **Ukopani spremnici za gorivo (građevinska konstrukcija)**

Opis: Ukopani čelični spremnici s duplim plaštom i hidroizolacijom položeni na betonskoj temeljnoj ploči (2 x spremnik od 50.000 l; 4 x spremnik od 25.000 l).

##### **Betonske površine**

Opis: Zaglađen i površinski ojačan beton (tipa industrijski betonski pod) prosječne debljine ca. 20 cm izveden na pripremljenoj podlozi, sa riješenom odvodnjom oborinskih voda u sabirne i odvodne kanale i cjevovode spojene na sustav separatora i taložnika.

##### **Asfaltirane površine**

Opis: Asfalt izveden na pripremljenoj podlozi s riješenom odvodnjom oborinskih voda u sabirnu kanalizaciju.

## **Opločenje betonskim prefabriciranim opločnicima**

Opis: Betonski opločnici položeni na pripremljenu podlogu.

## **Međašna i ulična ograda s kolnim vratima**

Opis: Ulična i međašna ograda izvedena je od čeličnog pletiva položenog na metalne stupove, sve položeno na betonski parapet. Dio međašne ograde je obložen profiliranim limom. Kolna vrata su izvedena od crne bravarije s ispunom od čelične mreže. Visina ograde ca. 2,0 m.

## **Sustav oborinske kanalizacije**

Opis: Ukopani cjevovod s vertikalnim sabirnim oknima i horizontalnim sabirnim kanalima.

## **Kanal linijske odvodnje**

Opis: Kanal linijske odvodnje pokriven rešetkama. Nalazi se na ulazu u autopraonicu u sklopu glavne zgrade.

## **Separator i taložnica**

Opis: Ukopana betonska konstrukcija.

## **Betonski šahtovi**

Opis: Ukopani betonski šahtovi za provođenje sustava instalacija, odvodnje i dr.

## **Vanjska rasvjeta**

Opis: Čelični stup s rasvjetom visine ca. 8 m.

## **Jarboli za zastave**

Opis: Čelični, pocinčani jarboli ugrađeni na armirano-betonske temelje.

## **Hortikultura**

Opis: Visoko i nisko raslinje.

## 2.7. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci se utvrđuju glede izmjere u naravi, te DOF-a lokacije (<http://geoportal.dgu.hr>).

### 2.7.1. Katastarska čestica br. 1644/27

#### 2.7.1.1. Glavna zgrada/benzinska postaja

##### a. Površine:

Prizemlje	h= 2,80-5,22 m	NGP m2	k	KVP m2
Trgovina		77,19	1,00	77,19
Ured 1		15,71	1,00	15,71
Garderoba 1		3,28	1,50	4,92
Predprostor		1,82	1,00	1,82
WC		1,74	1,00	1,74
Spremište		75,30	1,00	75,30
Kotlovnica		7,03	1,00	7,03
Prostorija s agregatom i kompresorom		9,37	1,00	9,37
Autopraonica		51,77	1,00	51,77
Natkrivena terasa		34,47	0,50	17,24
Ured 2		9,35	1,00	9,35
Garderoba 2		8,85	1,00	8,85
Kupaonica		4,89	1,00	4,89
Ulazni prostor potkrovlja		4,46	1,00	4,46
<b>Prostorije u fazi uređenja</b>				
Prostorija 1		20,73	0,75	15,55
Prostorija 2		2,32	0,75	1,74
Prostorija 3		13,68	0,75	10,26
Prostorija 4		2,64	0,75	1,98
Prostorija 5		7,37	0,75	5,53
Prostorija 6		3,76	0,56	2,12
<b>Ukupno:</b>		<b>355,76</b>		<b>326,82</b>

CENZUS 2011

Potkrovlje	h= 0,80-3,85 m	NGP m2	k	KVP m2
		8,94	1,00	8,94
Stubište		15,38	1,00	15,38
Hodnik		10,91	1,00	10,91
Soba 1		5,21	0,75	3,91
		5,70	1,00	5,70
Soba 2		5,35	0,75	4,01
		8,58	1,00	8,58
Soba 3		24,02	0,75	18,02
		9,19	1,00	9,19
Soba 4		3,76	0,75	2,82
		16,06	1,00	16,06
Soba 5		7,40	0,75	5,55
		3,32	0,75	2,49
WC - Ž		3,15	0,75	2,36
WC -M		16,85	0,56	9,48
Galerija		38,74	0,23	8,72
		72,03	0,75	54,02
Otvoreni nedovršeni prostor				
<b>Ukupno:</b>		<b>254,58</b>		<b>186,14</b>

Rekapitulacija	NGP m2	KVP m2
Prizemlje	355,76	326,82
Potkrovlje	254,58	186,14
<b>UKUPNO:</b>	<b>610,34</b>	<b>512,96</b>

**b. Bruto razvijena površina**

Prizemlje

$$\text{BRP} = 355,76 * 1,20 = 426,91 \text{ m}^2$$

Potkrovlje

$$\text{BRP} = 254,58 * 1,25 = 318,23 \text{ m}^2$$

<b>UKUPNO:</b>	<b>745,14 m<sup>2</sup></b>
----------------	-----------------------------

**c. Bruto obujam**

Prizemlje

$$\text{BO} = 426,91 * 4,00 = 1.707,65 \text{ m}^3$$

Potkrovlje

$$\text{BO} = 318,23 * 2,30 = 731,92 \text{ m}^3$$

<b>UKUPNO:</b>	<b>2.439,57 m<sup>3</sup></b>
----------------	-------------------------------

### 2.7.1.3. Objekti vanjskog uređenja

Geometrijski podaci izračunavaju se glede očevida nekretnine, izmjere u naravi i DOF-a lokacije preuzetog s web-a.

Samoposlužna autopraonica (građevinska konstrukcija	NGP =	32,12 m <sup>2</sup>
Spremište za plinske boce	P =	31,37 m <sup>2</sup>
Nadstrešnica 1	P =	225,00 m <sup>2</sup>
Nadstrešnica 2	P =	5,72 m <sup>2</sup>
Ukopani spremnici za gorivo (građevinska konstrukcija)	P = ca.	200,00 m <sup>2</sup>
Betonske površine	P =	691 m <sup>2</sup>
Asfaltirane površine	P =	640 m <sup>2</sup>
Opločenje betonskim prefabriciranim opločnicima	P =	142 m <sup>2</sup>
Međašna ograda	L =	66 m
Sustav oborinske kanalizacije		
Horizontalni sabirni kanali	L =	16 m
Vertikalna sabirna okna		6 kom
Kanal linijske odvodnje	L =	4,0 m
Separator i taložnica		1 kom
Betonski šahtovi		15 kom
Vanjska rasvjeta		1 kom
Jarboli za zastave		3 kom



**2.7.1.4. Strojarska oprema koja je sastavni dio funkcionalne cjeline benzinske postaje**

Iskazuje se i procjenjuje strojarska oprema koja je dio funkcionalne cjeline benzinske postaje. Ista je predmet procjene sudskog vještaka strojarske struke g. Maria Cirakija, te se u ovom elaboratu navedena oprema iskazuje, a procijenjene vrijednosti se usvajaju iz elaborata procjene strojarskog vještaka.

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Ukopani dvoplošni spremnik za gorivo s opremom (mjerac nivoa goriva), te cijevnom i el. instalacijom, zapremnina 50 m <sup>3</sup>  | 2 kom |
| 2. Ukopani dvoplošni spremnik za gorivo s opremom (mjerac nivoa goriva), te cijevnom i el. instalacijom, zapremnina 25 m <sup>3</sup>  | 4 kom |
| 3. Automat za istakanje 1 pipa - diesel, konzolni  | 1 kom |
| 4. Automat za istakanje goriva Scheidt & Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6008M, tvornički broj 00103, max kapacitet istakanja 40 l/min<br>Oznaka automata br. 1 i 2 - automat za istakanje 4 vrste goriva s 8 priključaka. U kvaru 4 priključka za 2 vrste goriva. Opseg kvara nije poznat. | 1 kom |
| 5. Automat za istakanje goriva Scheidt & Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6008M, tvornički broj 00104, max kapacitet istakanja 40 l/min<br>Oznaka automata br. 3 i 4 - automat za istakanje 4 vrste goriva s 8 priključaka. U kvaru 2 priključka za 1 vrstu goriva. Opseg kvara nije poznat. | 1 kom |
| 6. Automat za istakanje goriva Scheidt & Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6065, tvornički broj 00106, max kapacitet istakanja 130 l/min<br>Oznaka automata br. 5 - automat za istakanje Eurodiesel goriva s 1 priključkom.   | 1 kom |
| 7. Automat za istakanje goriva Scheidt & Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6065, tvornički broj 00105, max kapacitet istakanja 130 l/min<br>Oznaka automata br. 6 - automat za istakanje lož ulja s 2 priključka.<br>U kvaru 1 priključak. Opseg kvara nije poznat.                           | 1 kom |

**2.7.2. Katastarska čestica br. 1644/37****2.7.2.1. Proizvodno-skladišna hala****a. Površine:**

<b>Prizemlje</b>	<b>h= 2,80-12,0 m</b>	<b>NGP m2</b>	<b>k</b>	<b>KVP m2</b>
Hala 1		167,69	0,50	83,85
Hala 2		573,65	0,75	430,24
		248,91	0,50	124,45
Ured 1		19,74	1,00	19,74
Ured 2		12,00	1,00	12,00
<b>Ukupno:</b>		<b>1021,99</b>		<b>670,28</b>

**b. Bruto razvijena površina**

$$\text{BRP} = 1021,99 \quad * \quad 1,05 \quad = \quad \text{BRP} = 1.073,09 \text{ m}^2$$

**c. Bruto volumen**

$$\text{BV} = 1.073,09 \quad * \quad 4,80 \quad = \quad \text{BV} = 5.150,83 \text{ m}^3$$

**2.7.2.2. Objekti vanjskog uređenja**

$$\text{Asfaltirane površine} \quad P = \quad 2.238 \text{ m}^2$$

$$\text{Međasna i ulična ograda s kolnim vratima} \quad L = \quad 163 \text{ m}$$

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

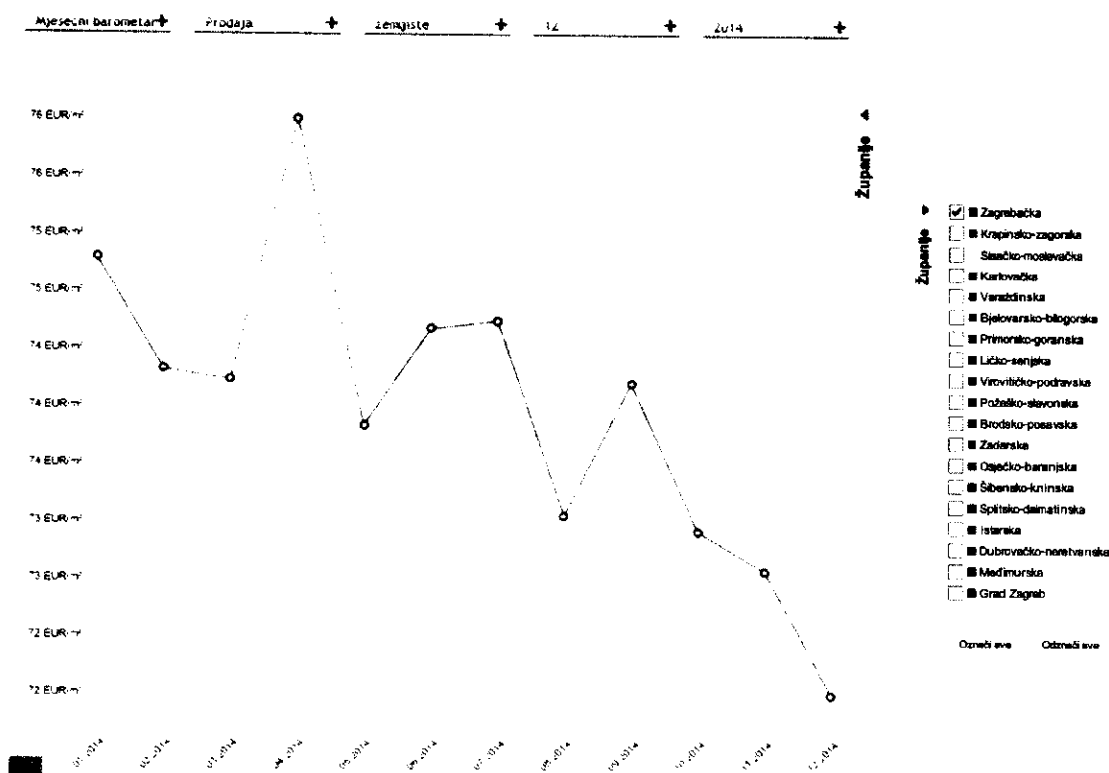
Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.liderpress.hr](http://www.liderpress.hr)), za 2015.g. prognoze se kreću u rasponu nastavka recesije i pad BDP-a od 0,5%, pa do blagog oporavka ekonomije.

##### Tržište nekretnina na području Zagreba

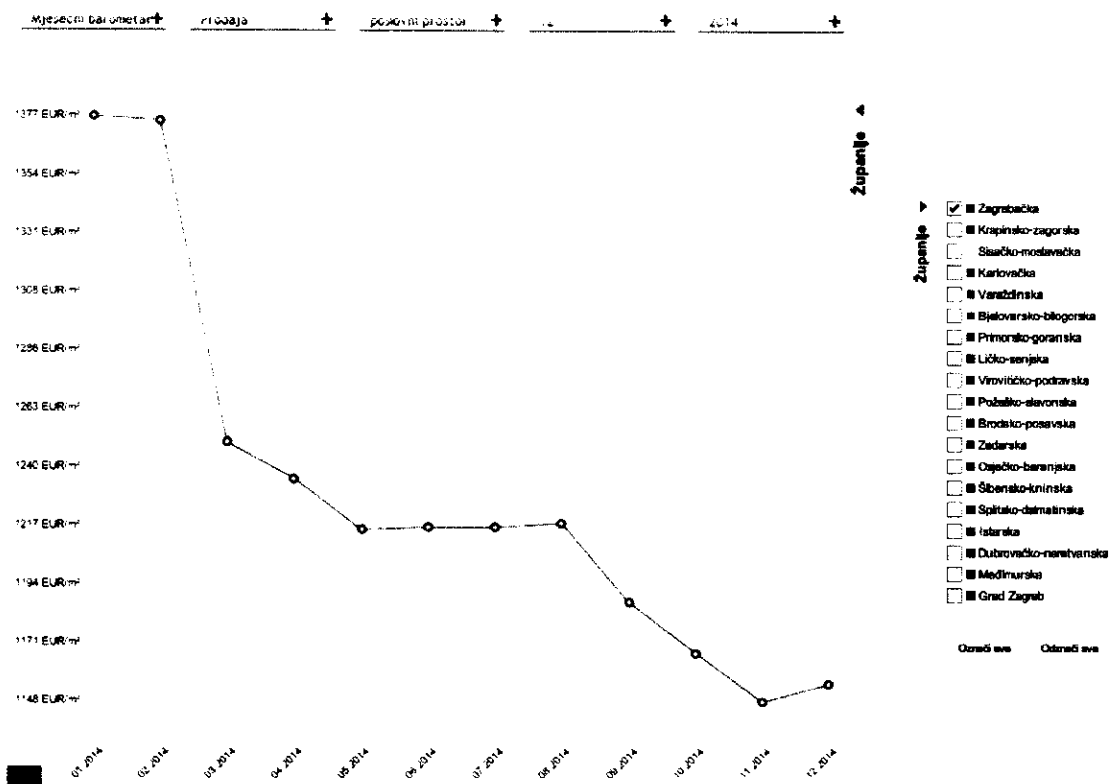
S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Zagrebačke županije.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

##### Zemljište



## Poslovni prostori



### 3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog pribavljenoj dokumentaciji:

- Prava i tereti: U prikazu zk uložka br. 6145 k.o. Brdovec evidentirana je zabilježba da je skladište sagrađeno na čkbr. 1644/37 upisano bez uporabne dozvole.
- Zona za obračun komunalnog doprinosa: prva zona Općine Brdovec
- Prometna dostupnost: vrlo dobra
- Udaljenost od centra grada: ca. 5 km od centra Zaprešića
- Blizina javnog prometa: neposredno uz prometnicu
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: ca. 200 m (ugostiteljstvo, trgovina i dr.)

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Temeljem Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

### Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

#### 4.2.1. Jedinična cijena zemljišta

Sukladno Pravilniku, potpisani vještak je pristupio prikupljanju podataka o kupoprodajnim cijenama potrebnim za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom.

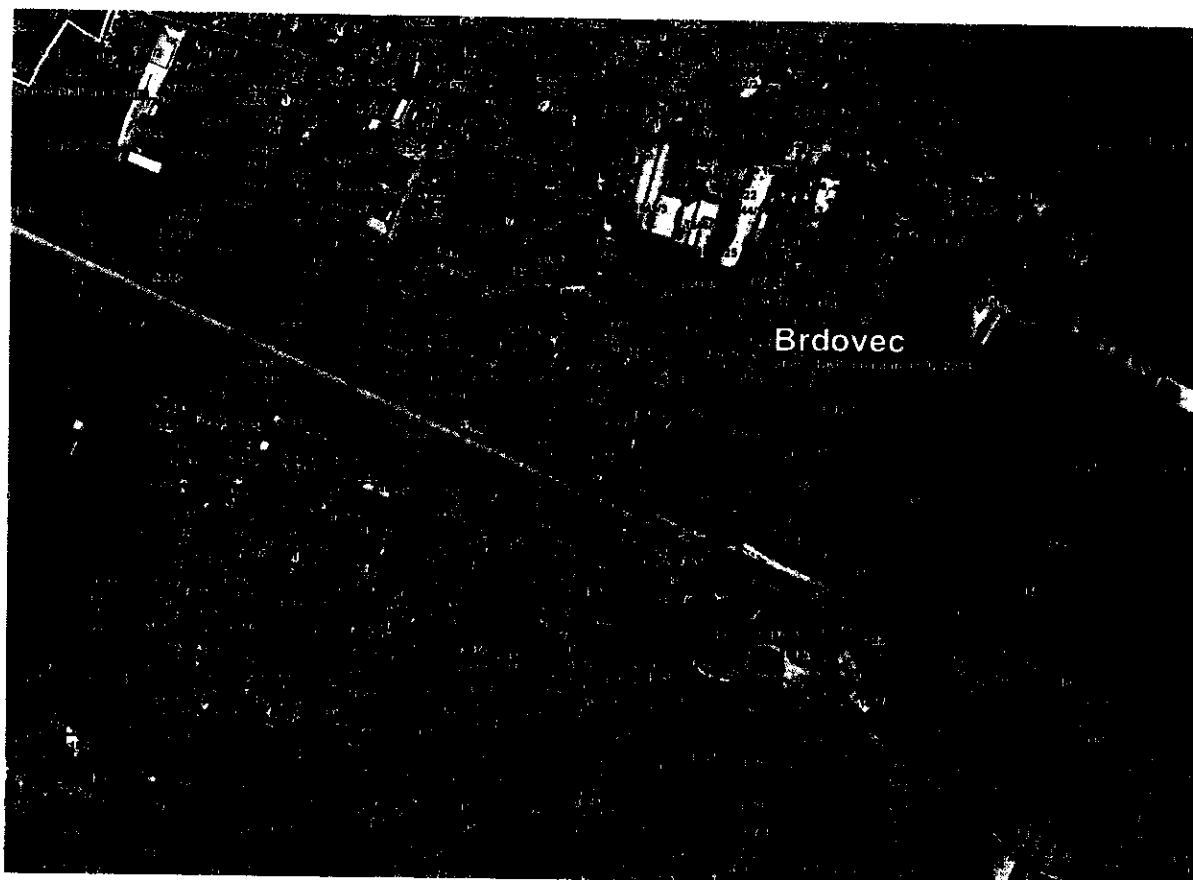
Pri tome je utvrđeno da da pri tijelu lokalne uprave nije formirana baza podataka o kupoprodajnim cijenama, odnosno registar pomoćnih podataka, kao što je predviđeno u Čl. 39. Uredbe.

Vještak nije mogao pribaviti konkretne kupoprodajne ugovore iz evidencije o posredovanju u prometu nekretnina.

Temeljem prethodno navedenog, potpisani vještak pristupio je prikupljanju podataka o kupoprodaji zemljišta iz zbirke isprava zemljišnoknjižnih odjela, te je izvršen uvid u više stotina usporedivih nekretnina na usporedivim lokacijama, te je prikupljeno 10-tak kupoprodajnih ugovora za zemljište, s time da se niti jedna evidentirana transakcija nije odnosila na građevinsko zemljište gospodarske namjene.

Uvidom u prikupljene kupoprodajne ugovore, utvrđeno je da se tek tri pribavljena kupoprodajna ugovora odnose na relativno slične nekretnine, ali da raspon ugovorima iskazanih cijena od 47 kn/m<sup>2</sup> do 400 kn/m<sup>2</sup> značajno odstupa od Pravilnikom propisanih relacija, tako da isti nisu bili primjenjivi.

**Svi prikupljeni kupoprodajni ugovori za poredbene nekretnine nalaze se u arhivu potpisanog vještaka i dostupni su na uvid.**



- lokacija nekretnine koja je predmet procjene
- karakteristične lokacija evidentiranih poredbenih nekretnina

Sukladno prethodno navedenom, potpisani vještak je bio prisiljen jediničnu cijenu zemljišta odrediti iskustveno i temeljem vlastitih stručnih znanja o tržištu nekretnina, pa se za predmetnu lokaciju određuje da tržišna vrijednost zemljišta gospodarske namjene iznosi:

**Usvojena jedinična cijena zemljišta:**

$$c = 250,00 \text{ kn/m}^2$$

#### 4.2.2. Tržišna vrijednost zemljišta

$$5.684 \quad * \quad 250,00 \quad = \quad 1.421.000,00 \quad \text{kn}$$

Tržišna vrijednost zemljišta:

$$\text{Tvz} = 1.421.000,00 \text{ kn} = 185.343,97 \text{ EUR}$$

#### 4.3. Troškovi gradnje

##### 4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u biltenu IGH Standardna kalkulacija, izdanje VI/2014, i to:

Tip objekta: I  
Lokacija: Prigorje Brdovečko

Jedinična cijena građenja bez PDV-a:	5.587,05 kn
Tečaj bilten IGH:	7,571371 kn/EUR
Tečaj na dan vrednovanja:	7,666826 kn/EUR
Revalorizirana cijena građenja bez PDV-a:	5.657,49 kn
PDV:	25%
<b>Jedinična cijena građenja s PDV-om:</b>	<b>7.071,86 kn</b>

S obzirom na upotrebljene građevinske materijale i opremljenost predmetne zgrade, izvršit će se korekcija po vrstama radova za predmetni tip zgrade.

IGH VI/2014		k	Učešće
Zemljani radovi	1,00%	1,00	1,00%
Konstrukcija faza I	51,34%	0,80	41,07%
Konstrukcija faza II	15,88%	0,80	12,70%
Završni radovi	10,51%	0,80	8,41%
Elektroinstalacije	5,50%	0,80	4,40%
Vodovod i kanalizacija	7,68%	1,00	7,68%
Centralno grijanje i klima	8,09%	1,00	8,09%
Ostalo	0,00%	1,00	0,00%
<b>Ukupno</b>	<b>100,00%</b>		<b>83,35%</b>

**Korigirana jedinična cijena građenja s PDV-om: 5.894,68 kn**

#### 4.3.2. Zgrade

##### a. Glavna zgrada/benzinska postaja

	NGP (m2)	KVP (m2)	BO (m3)
Površine i volumeni:	610,34	512,96	2.439,57

##### Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja: 5.894,68 kn/m2 KVP

Cijena gradnje nove građevine:

$$\text{Ngv} = 512,96 * 5.894,68 = 3.023.734,10 \text{ kn}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	2000
* Starost:	15 g.
* OVK - održivi vijek korištenja:	80 g.
* G/OVK =	0,19
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
3	3	2	3

OOVK: 52,0%                      u = 48,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 3.023.734,10 * (1-0,4800) = 1.572.341,73 \text{ kn}$$

##### Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

$$\text{U1} = 2.439,6 * 34,00 = 82.945,23 \text{ kn}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$\text{U2} = 2.439,6 * 15,75 = 38.423,16 \text{ kn}$$

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos:	2.439,6 * 34,00= 82.945,23 kn
Vodni doprinos:	2.439,6 * 15,75= 38.423,16 kn



## U4 - Komunalni priključci

Trošak komunalanih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i procenjenog angažiranih kapaciteta mreže, te ocenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Električna energija	50,00 kwh *	1.687,50	84.375,00 kn
Vodoopskrba	1,00 kom *	20.000,00	20.000,00 kn
Odvodnja	1,00 kom *	10.000,00	5.000,00 kn
Plinoopskrba	1,00 kom *	50.000,00	20.000,00 kn
<b>Ukupno:</b>			<b>129.375,00 kn</b>

**Troškovi građenja - ukupno:**

**UKUPNO:**

**1.989.390,49 kn**

### c. Proizvodno-skladišna hala

	NGP (m2)	KVP (m2)	BO (m3)
Površine i volumeni:	1.021,99	670,28	5.150,8

#### Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja s PDV-om: 2.970,00 kn/m2 NGP

Cijena gradnje nove građevine:

$$Ngv = 670,28 * 2.970,00 = 3.035.310,30 \text{ kn}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	2000 .g.
* Starost:	15 g.
* OVK - održivi vijek korištenja:	50 g.
* G/OVK =	0,30
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
3	3	2	3

OOVK: 49,0%

u = 51,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 3.035.310,30 * (1-0,5100) = 1.487.302,05 \text{ kn}$$

#### Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

$$U1 = 3.035.310,30 * 0,025 = 75.882,76 \text{ kn}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$U2 = 3.035.310,30 * 0,020 = 60.706,21 \text{ kn}$$

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos: 5.150,8 \* 17,00= 87.564,10 kn

Vodni doprinos: 5.150,8 \* 15,75= 81.125,57 kn

**UKUPNO:**

**1.792.580,68 kn**

<b>Rekapitulacija SGV:</b>	
Glavna zgrada/benzinska postaja	1.989.390,49 kn
Proizvodno-skladišna hala	1.792.580,68 kn
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>3.781.971,17 kn</b>

## 4.3.3. Vanjsko uređenje

Objekti vanjskog uređenja	Količina	c (kn/j.m.)	u (%)	Sgv (kn)
<b>k.č. 1644/27</b>				
Samoposlužna autopraonica (građevinska konstrukcija)	32,12	3.050,00	20%	78.372,80
Spremište za plinske boce	31,37	1.100,00	30%	24.154,90
Nadstrešnica 1	225,00	2.280,00	30%	359.100,00
Nadstrešnica 2	5,72	800,00	30%	3.203,20
Ukopani spremnici za gorivo (građevinska konstrukcija)	200,00	520,00	30%	72.800,00
Betonske površine	691,42	310,00	20%	171.472,16
Asfaltirane površine	639,81	140,00	20%	71.658,72
Opločenje betonskim prefabriciranim opločnicima	142,25	220,00	20%	25.036,00
Međašna ograda	66,00	250,00	20%	13.200,00
Horizontalni sabirni kanali	16,00	400,00	30%	4.480,00
Vertikalna sabirna okna	6	600,00	30%	2.520,00
Kanal linijske odvodnje	4,00	400,00	30%	1.120,00
Separator i taložnica	1,00	50.000,00	30%	35.000,00
Betonski šahtovi	15,00	2.150,00	30%	22.575,00
Vanjska rasvjeta	1,00	2.900,00	20%	2.320,00
Jarboli za zastave	3,00	2.300,00	20%	5.520,00
<b>k.č. 1644/37</b>				
Asfaltirane površine	2.238,00	140,00	20%	250.656,00
Međašna i ulična ograda s kolnim vratima	163,00	250,00	30%	28.525,00
<b>Ukupno:</b>	<b>1.171.713,78</b>			

#### 4.3.4. Strojarska oprema koja je sastavni dio funkcionalne cjeline benzinske postaje

Podaci se preuzimaju iz elaborata procjene izrađenog po sudskom vještaku strojarske struke. g. Maria Cirakija.

NAZIV/OPIS PREDMETA PROCJENE	KOL.	GODINA PROIZV.	JEDINIČNA NABAVNA VRIJEDNOST NOVE OPREME (kn)	NABAVNA VRIJEDNOST NOVE OPREME (kn)	UMANJENJE	PROCIJENJENA SADAŠNJA VRIJEDNOST (kn)
Ukopani dvoplošni spremnik za gorivo s opremom (mjerač nivoa goriva), te cijevnom i el. instalacijom, zapremnina 50 m3	2	2000	130.000,00	260.000,00	50%	130.000,00
Ukopani dvoplošni spremnik za gorivo s opremom (mjerač nivoa goriva), te cijevnom i el. instalacijom, zapremnina 25 m3	4	2000	90.000	360.000	50%	180.000,00
Automat za istakanje 1 pipa - diesel, konzolni	1		10.000,00	10.000,00	60%	4.000,00
Automat za istakanje goriva Scheidt& Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6008M, tvornički broj 00103, max kapacitet istakanja 40 l/min Oznaka automata br. 1 i 2 - automat za istakanje 4 vrste goriva s 8 priključaka. U kvaru 4 priključka za 2 vrste goriva. Opseg kvara nije poznat.	1	1997	160.000,00	160.000,00	75%	40.000,00
Automat za istakanje goriva Scheidt& Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6008M, tvornički broj 00104, max kapacitet istakanja 40 l/min Oznaka automata br. 3 i 4 - automat za istakanje 4 vrste goriva s 8 priključaka. U kvaru 2 priključka za 1 vrstu goriva. Opseg kvara nije poznat.	1	1997	160.000,00	160.000,00	75%	40.000,00

Automat za istakanje goriva Scheidt& Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6065, tvornički broj 00106, max kapacitet istakanja 130 l/min Oznaka automata br. 5 - automat za istakanje Eurodiesel goriva s 1 priključkom.	1	1997	65.000,00	65.000,00	65%	22.750,00
Automat za istakanje goriva Scheidt& Bachmann/TUBS do.o.o. Model MZ 6065, tvornički broj 00105, max kapacitet istakanja 130 l/min Oznaka automata br. 6 - automat za istakanje lož ulja s 2 priključka. U kvaru 1 priključak. Opseg kvara nije poznat.	1	1997	85.000,00	85.000,00	65%	29.750,00

<b>Ukupno:</b>	<b>446.500,00</b>
----------------	-------------------

#### 4.4. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

Zemljište	1.421.000,00 kn
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	3.781.971,17 kn
Vanjsko uređenje	1.171.713,78 kn
Strojarska oprema	446.500,00 kn

<b>Ukupno:</b>	<b>6.821.184,95 kn</b>
----------------	------------------------

#### 4.5. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Koeficijent prilagodbe tržišnoj vrijednosti izvodi se iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih.

S obzirom na vrstu i iskazana svojstva predmetne nekretnine, potpisani vještak je mišljenja da je izračunatu privremenu vrijednost nekretnine potrebno prilagoditi tržišnoj vrijednosti.

S obzirom da za lokaciju nekretnine pri tijelu lokalne odnosno regionalne uprave nije formiran registar pomoćnih podataka ili slično tijelo pri kojem bi se mogli pribaviti podaci o poredbenim nekretninama, niti je potpisani vještak pretraživanjem baza podataka uspio prikupiti podatke za slične nekretnine, ocjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršit će se primjenom koeficijenta prilagodbe koji se temelji na ranijoj stručnoj praksi i stručnim znanjima potpisanog vještaka, kao što slijedi:

$$k = K_{posl} * (1 + K_I + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$$

<b>K<sub>posl</sub></b>	koeficijent za poslovne građevine	1,50
<b>K<sub>I</sub></b>	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
<b>K<sub>p</sub></b>	korisna površina	0,00
<b>O<sub>s</sub></b>	opće stanje nekretnine	0,00
<b>K<sub>spec</sub></b>	posebni korekcionni koeficijent - legalitet	-0,02
<b>K<sub>t</sub></b>	koeficijent ponude i potražnje	0,90

**k - koeficijent za prilagodbu: 1,3230**

$$T_v = 1,3230 * 6.821.184,95 \text{ kn} = 9.024.427,69 \text{ kn}$$

**Tržišna vrijednost predmetne nekretnine:**

<b>9.020.000,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>1.176.497,29 EUR</b>
------------------------	----------	-------------------------

$$(c = 17.584,22 \text{ kn kn/m}^2 = 2.293,55 \text{ EUR/m}^2 \text{ NKP glavne zgrade})$$

$$(c = 1.586,91 \text{ kn/m}^2 = 206,98 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta})$$

**5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK****5.1. Predmet procjene****BENZINSKA POSTAJA S PRATEĆIM SADRŽAJEM I PROIZVODNO-SKLADIŠNA HALA**

k.o. Brdovec  
zk..č.br. 1644/27, 1644/37

na adresi: **Zaprešić - Prigorje Brdovečko, Zagrebačka 27**

**5.2. Vlasnici**

k.o. Brdovec  
zk..č.br. 1644/27

**A.B. PETROL PROMET d.o.o.**  
**Sesvetski Kraljevec, Selska cesta 19**

udio: 1/1

k.o. Brdovec  
zk..č.br. 1644/37

**A.B. PETROL PROMET d.o.o.**  
**Sesvetski Kraljevec, Selska cesta 19**

udio: 3149/3279

**PAVKOVIĆ BARKI JASMINE**  
**Zagreb, Grabeščak 1C**  
**OIB: 26441046289**

udio: 130/3279

**5.3. Površina zemljišta**

**5.684 m2**

**5.4. Površine zgrada**

	NGP		KVP	
Glavna zgrada/benzinska postaja	610,34	m2	512,96	m2
Proizvodno-skladišna hala	1021,99	m2	670,28	m2
<b>Ukupno:</b>	<b>1.632,33</b>	<b>m2</b>	<b>1.183,24</b>	<b>m2</b>

### 5.5. Tržišna vrijednost nekretnine


**Tv = 9.020.000,00 kn = 1.176.497,29 EUR**

(c = 17.584,22 kn kn/m2 = 2.293,55 EUR/m2 NKP glavne zgrade)

(c = 1.586,91 kn kn/m2 = 206,98 EUR/m2 zemljišta)

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,666826 kn

Zagreb, 05.03.2015. g.

IZradio:  
  
HRVOJE BALIJA, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zaprešiću

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ

Stanje na dan: 22.12.2014. 23:07

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2616/2014

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5299

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1644/27	BENZINSKA POSTAJA I POSLOVNA ZGRADA BR.27A, PRIGORJE BRDOVEČKO, ZAGREBAČKA UL. I DVORIŠTE BENZINSKA POSTAJA I POSLOVNA ZGRADA BR.27A, PRIGORJE BRDOVEČKO, ZAGREBAČKA UL. DVORIŠTE			2405 608 1797	
		UKUPNO:			2405	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "A. B. PETROL PROMET" D.O.O., SESVETSKI KRALJEVEC, SELSKA CESTA 19	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Primljeno: 23. lipnja 2009. Z-2679/09  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 19. lipnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marina Debelić dana 19. lipnja 2009. poslovni broj: OV-4345/2009 i ovjerenog preslika Opće punomoći od 29. siječnja 2009., uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. ZC-271/09 od dana 19. lipnja 2009. godine u iznosu od EUR = 1.150.000,00 s kamatom od 1-mjesečni EURIBOR + 5,25 postotnih poena promjenjivom, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16</b>	1.150.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-432/10  Temeljem Ugovora o prodaji naftnih derivata sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. siječnja 2010. solemniziranom po Javnom bilježniku Vuger Ignacu pod br. OV-1190/2010 dana 03. veljače 2010., uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u AI (jedan), a radi osiguranja novčanog iznosa od =40.000.000,00 KN, sa svim pripadajućim troškovima, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:	40.000.000,00 KN	

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5299C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
INA - OSIJEK PETROL., DIONIČKO DRUŠTVO ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 05942757838, OSIJEK, GUNDULICEVA 5			
5.			
5.1	Zaprimljeno 01.07.2010. broj Z-2442/10  Temeljem Sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava od 09. lipnja 2010. solemniziranom po Javnom bilježniku Vuger Ignacu pod br. OV-6800/2010 dana 11. lipnja 2010. i Izvadka iz sudskog registra od 23. lipnja 2010., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u AI (jedan), a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.336.376,62 KN, sa svim pripadajućim kamatama i troškovima, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>ISKOP GRADNJA D.O.O., OIB: 79378764069, SESVETE, KOZARIĆEVA 12</b>	7.336.376,62 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zabilježuje se da je "SPOREDNI ULOŽAK" upisan u zk.ul. br. 6145 k.o. Brdovec.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2014.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zaprešiću

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ

Stanje na dan: 22.12.2014. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

Broj ZK uložka: 6145

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4263/2013

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1644/37	SKLADIŠTE, PRIGORJE BRDOVEČKO, ZAGREBAČKA UL. I DVORIŠTE			3279	Pripis iz uložka 5299
		SKLADIŠTE, PRIGORJE BRDOVEČKO, ZAGREBAČKA UL. DVORIŠTE			1041	
					2238	
		UKUPNO:			3279	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3149/3279 "A. B. PETROL PROMET" D.O.O., SESVETSKI KRALJEVEC, SELSKA CESTA 19	
2.	Suvlasnički dio: 130/3279 PAVKOVIĆ BARKI JASMINE, OIB: 26441046289, ZAGREB, GRABEŠČAK 1C	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zabilježuje se da je skladište sagrađeno na čkbr. 1644/37 upisano na listu A bez uporabne dozvole.		ZABILJEŽBA
1.	Na suvlasnički dio: 1 (3149/3279)		
1.1	Zaprimljeno 04.02.2010. broj Z-432/10	40.000.000,00 KN	
<p>Temeljem Ugovora o prodaji naftnih derivata sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. siječnja 2010. solemniziranom po Javnom bilježniku Vuger Ignacu pod br. OV-1190/2010 dana 03. veljače 2010., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine A. B. Petrol d.o.o., Sesvetski Kraljevec, Sop, Selska cesta 19 u AI(jedan) (3149/3279 dijela), a radi osiguranja novčanog iznosa od =40.000.000,00 KN, sa svim pripadajućim troškovima, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se: INA - OSIJEK PETROL, DIONIČKO DRUŠTVO ZA UNUTARNJU I VANJSKU TRGOVINU, OIB: 05942757838, OSIJEK, GUNDULICEVA 5</p>			
2.			

Stranica: 1

list 3

23.12.2014. 08:59:19

Izvadak (datum i vrijeme izrade)

Zagreb, Dubovačka 50, fax (01) 3634 086, e-pošta: cenzus1@gmail.com

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 6145C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 23. lipnja 2009. Z-2679/09  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 19. lipnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marina Debelić dana 19. lipnja 2009. poslovni broj: OV-4345/2009 i ovjerenog preslika Opće punomoći od 29. siječnja 2009., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. ZC-271/09 od dana 19. lipnja 2009. godine u iznosu od EUR = 1.150.000,00 s kamatom od 1-mjesečni EURIBOR + 5,25 postotnih poena promjenjivom, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16</b>	1.150.000,00 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 01.07.2010. broj Z-2442/10  Temeljem Sporazuma o osiguranju potraživanja zasnivanjem založnog prava od 09. lipnja 2010. solemniziranom po Javnom bilježniku Vuger Ignacu pod br. OV-6800/2010 dana 11. lipnja 2010. i Izvadka iz sudskog registra od 23. lipnja 2010., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A I (jedan), a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.336.376,62 KN, sa svim pripadajućim kamatama i troškovima, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>ISKOP GRADNJA D.O.O., OIB: 79378764069, SESVETE, KOZARIĆEVA 12</b>	7.336.376,62 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zabilježuje se da je "GLAVNI ULOŽAK" upisan u zk.ul. br. 5299 k.o. Brdovec.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2014.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZAPREŠIĆ

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.12.2014. 23:07

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRDOVEC (Mbr. 335665)

Posjedovni list: 4829

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AB PETROL PROMET D.O.O., SELSKA CESTA 19, SESVETSKI KRALJEVEC (VLASNIK)	

## 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
		1644/27	ZAGREBAČKA ULICA	2405	5		
			BEN.POSTAJA I POS.ZG	608			
			DVORIŠTE	1797			
Ukupna površina katastarskih čestica				2405			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZAPREŠIĆ

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.12.2014. 23:07

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRDOVEC (Mbr. 335665)

Posjedovni list: 5325

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3149/3279	AB PETROL PROMET D.O.O., SELSKA CESTA 19, SESVETSKI KRALJEVEC (VLASNIK)	
130/3279	PAVKOVIĆ BARKI JASMINE, MILAN, R.PAVKOVIĆ, GRABEŠČAK I/C, ZAGREB (VLASNIK)	

## Podaci o katastarskim česticama

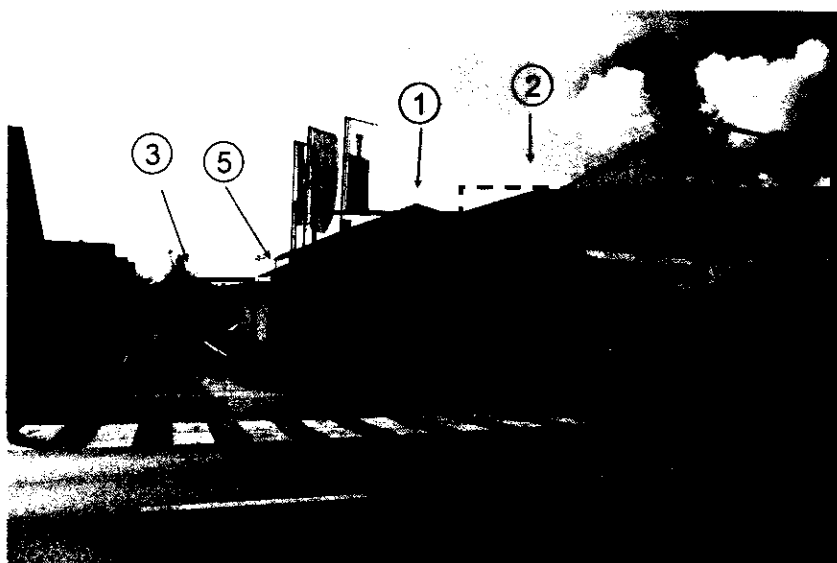
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1644/37	ZAGREBAČKA ULICA	3279	5		
			DVORIŠTE	2238			
			SKLADIŠTE, ZAGREBAČKA ULICA	1041			
Ukupna površina katastarskih čestica				3279			

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



Prigorje Brdovečko,  
Zagrebačka ulica

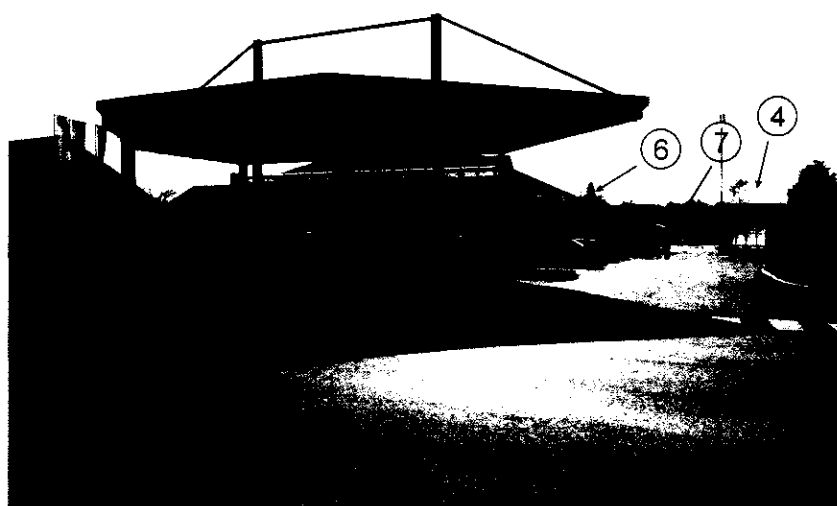
Predmetni poslovni kompleks



Predmetni poslovni kompleks

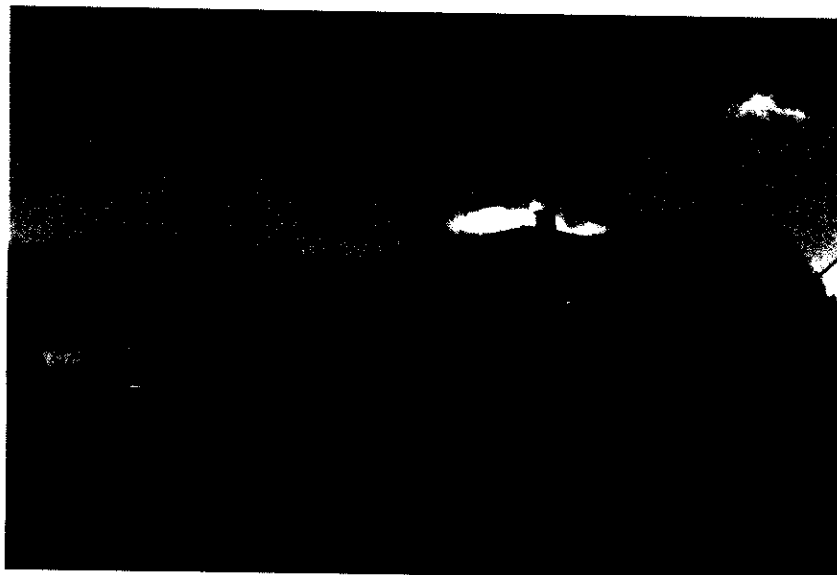
Pogled s ulične strane

1. Glavna zgrada
2. Nadstrešnica 1
3. Proizvodno-skladišna hala
5. Spremište za plinske boce



Benzinska postaja

4. Samoposlužna autopraonica
6. Nadogradnja glavnoj zgradi - autopraonica
7. Nadstrešnica 2



Benzinska postaja

6. Nadogradnja glavnoj zgradi -  
autopraonica

7. Nadstrešnica - pumpa za  
utakanje lož ulja



Benzinska postaja

Pogled iz stražnje strane  
dvorišta



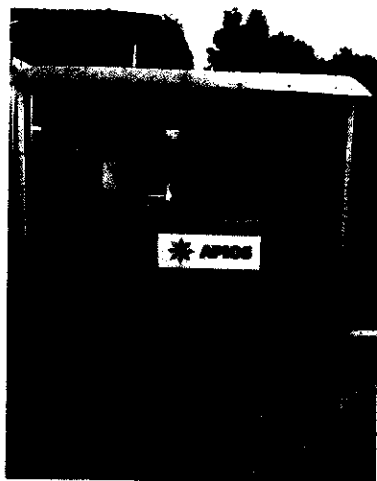
Benzinska postaja



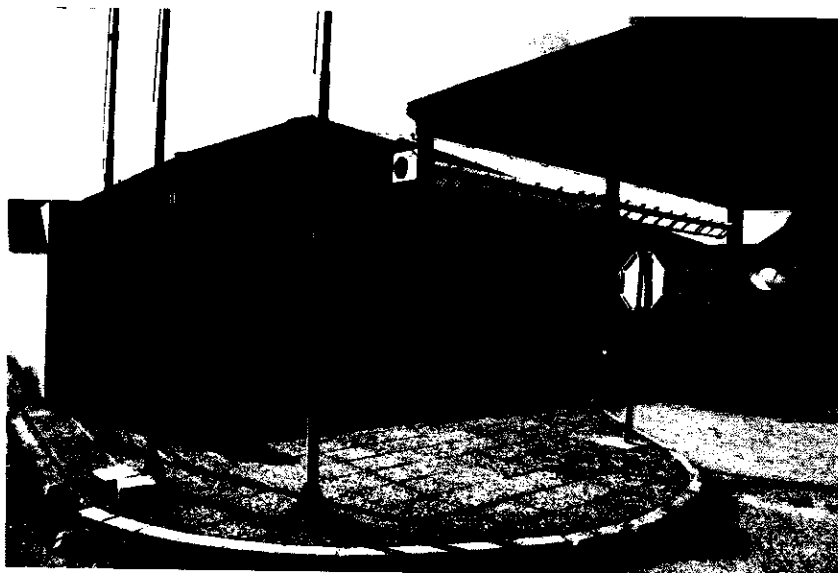
Benzinska postaja

7. Nadstrešnica - pumpa za utakanje lož ulja

4. Samoposlužna autopraonica



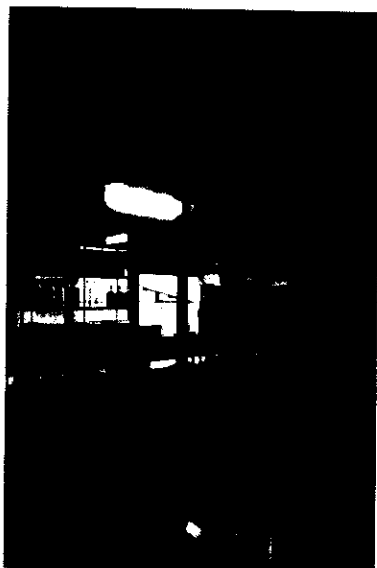
Benzinska postaja



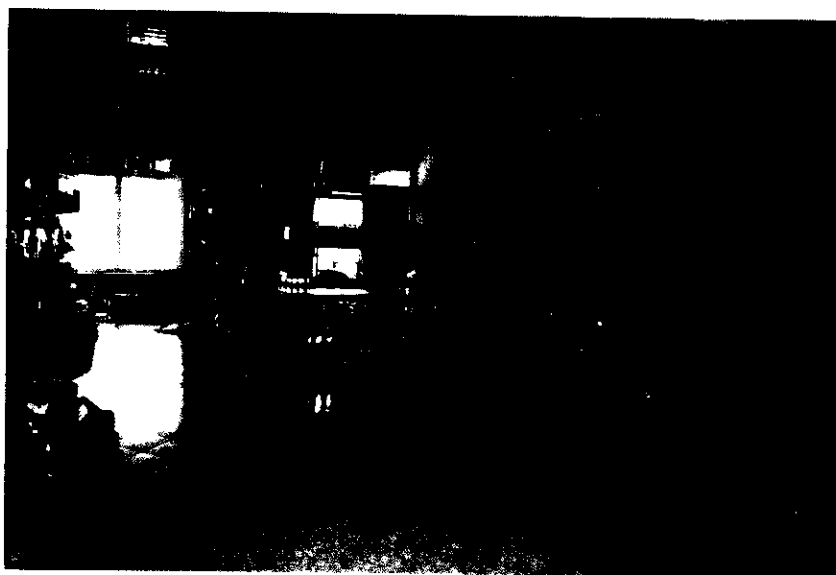
1. Glavna zgrada

Uređenje prizemlja

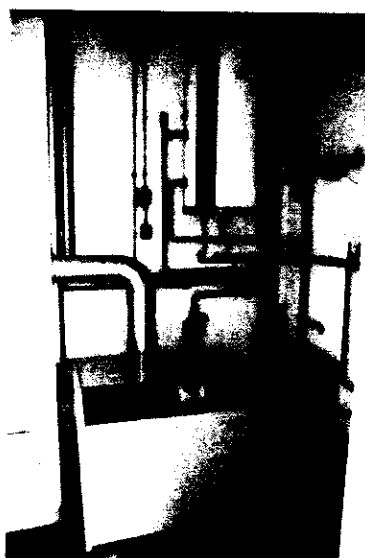
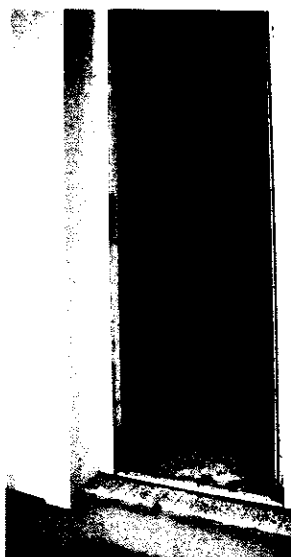




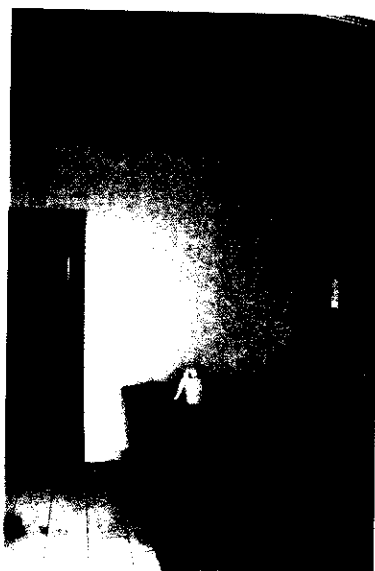
1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja



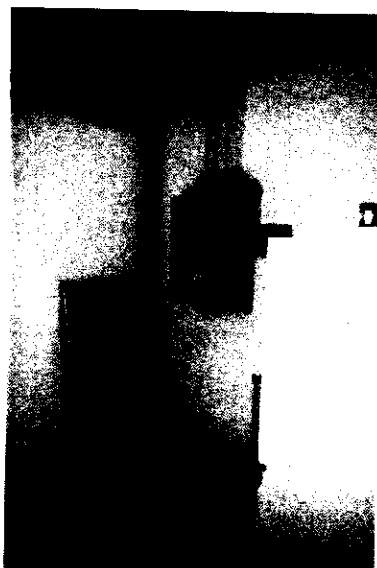
1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja



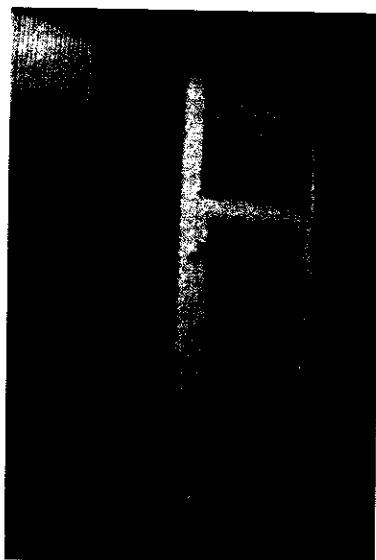
1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja  
- kotlovnica



1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja  
- kancelarija



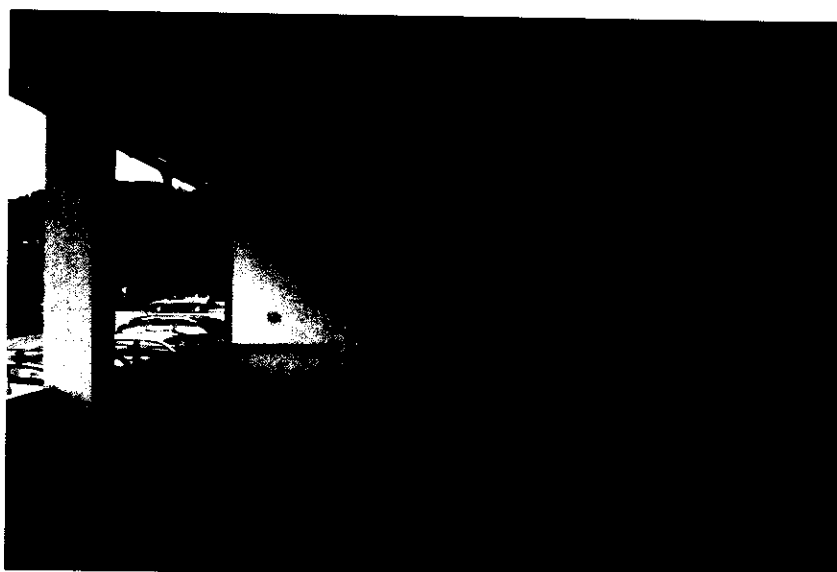
1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja  
- kancelarija



1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja  
- autopraonica (6.)



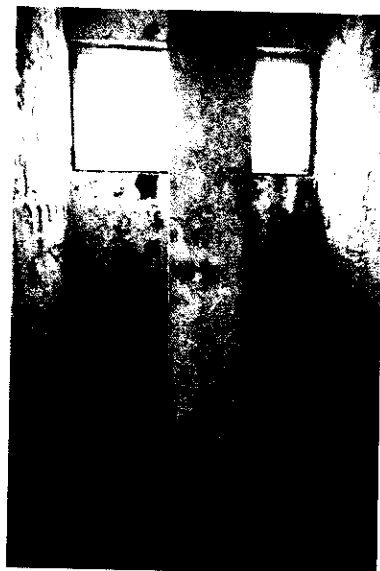
1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja  
- agregat/kompresor



1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja  
- terasa  
Ulaz za potkrovlje  
Ulaz u prostorije prizemlja u obnovi



1. Glavna zgrada  
Uređenje prizemlja  
- prostorije prizemlja u obnovi



1. Glavna zgrada

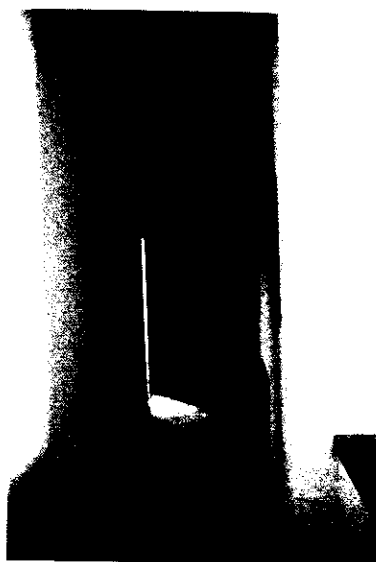
Uređenje prizemlja

- prostorije prizemlja u obnovi



1. Glavna zgrada

Uređenje potkrovlja



1. Glavna zgrada

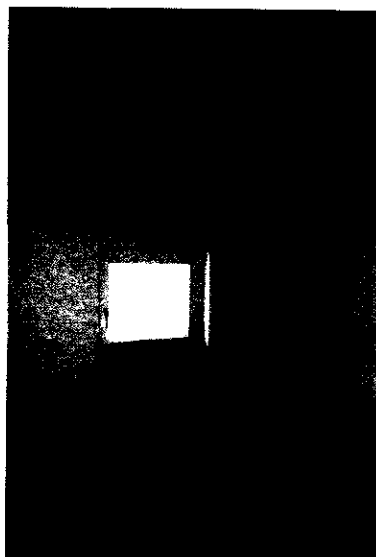
Uređenje potkrovlja



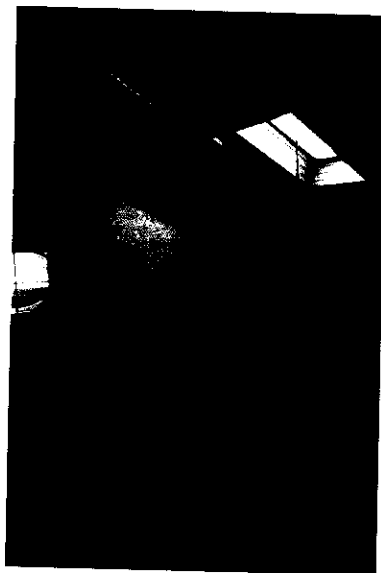
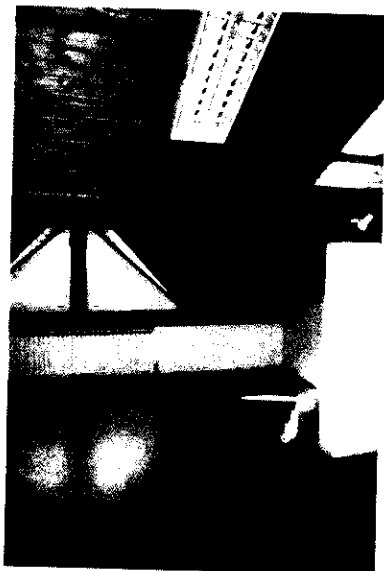
1. Glavna zgrada  
Uređenje potkrovlja  
- galerija



1. Glavna zgrada  
Uređenje potkrovlja



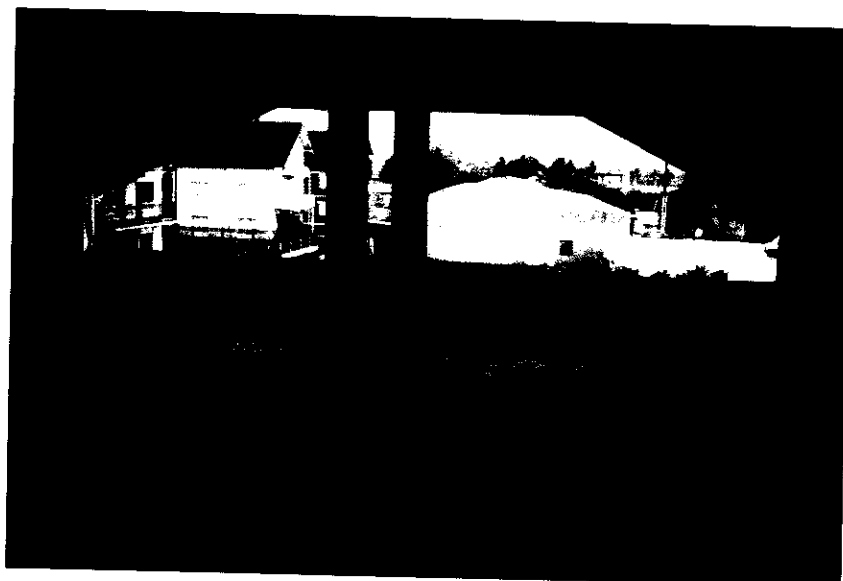
1. Glavna zgrada  
Uređenje potkrovlja



### 1. Glavna zgrada

#### Uređenje potkrovlja

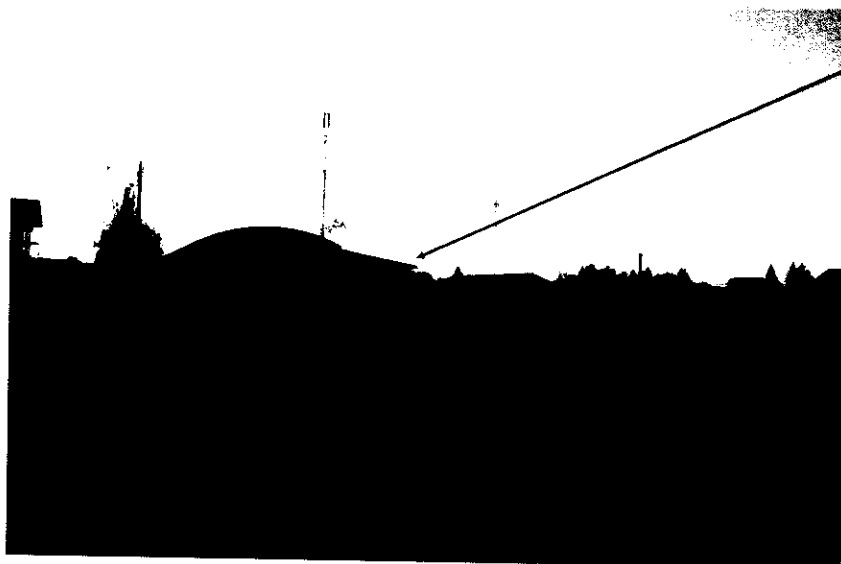
- otvoreni nedovršeni dio potkrovlja; nema izvedena pristupna vrata (slijedeća fotografija)



### 1. Glavna zgrada

#### Uređenje potkrovlja

- otvoreni nedovršeni dio potkrovlja; nema izvedena pristupna vrata



3. Proizvodno-skladišna hala



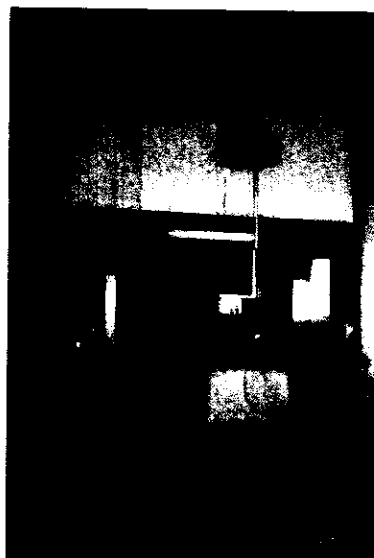
3. Proizvodno-skladišna hala

8. Ograđeno dvorište za  
telekomunikacijski odašiljač

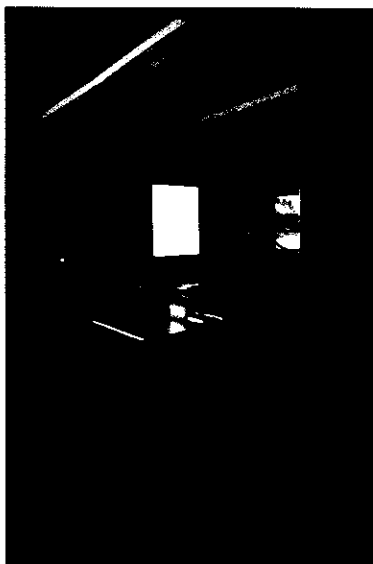


8. Ograđeno dvorište za  
telekomunikacijski odašiljač

Uređenje proizvodno-skladišne  
hale



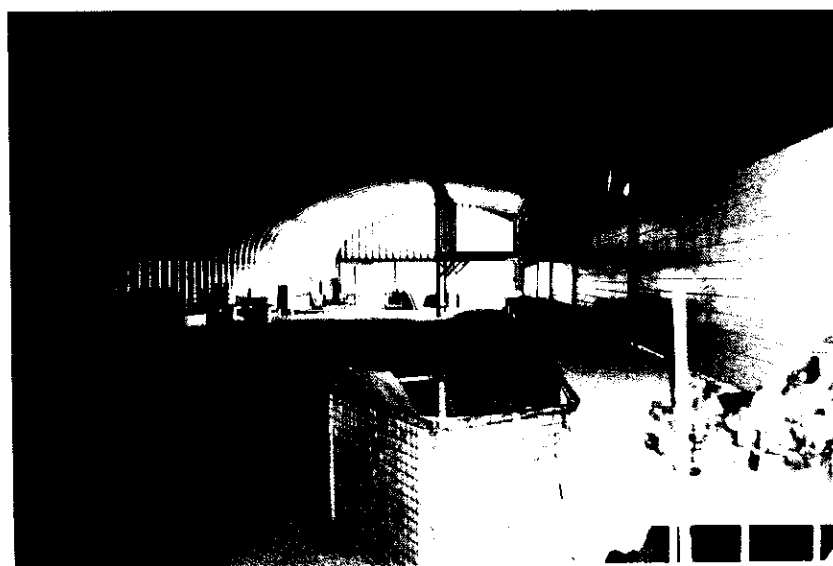




Uređenje proizvodno-skladišne  
hale



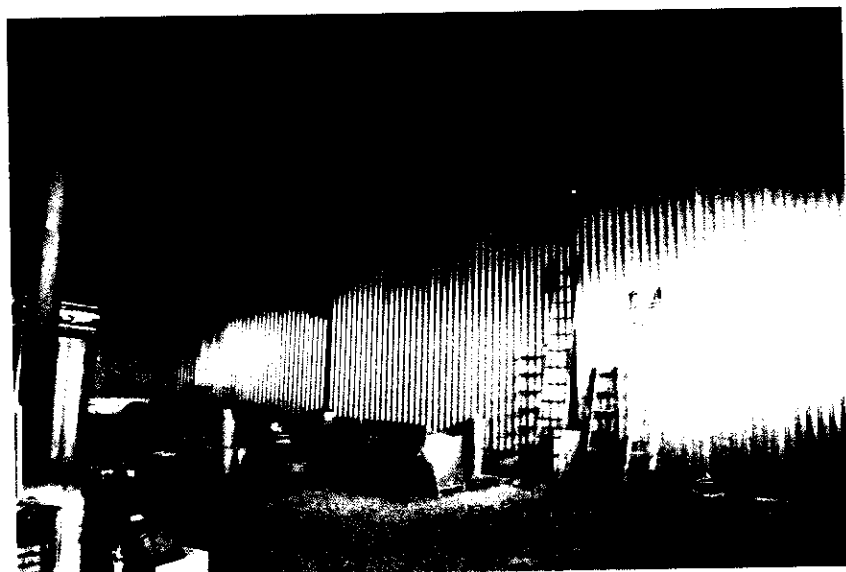
Uređenje proizvodno-skladišne  
hale



Uređenje proizvodno-skladišne  
hale



Uređenje proizvodno-skladišne  
hale



Uređenje proizvodno-skladišne  
hale