

## **PROCJEMBENI ELABORAT – 47/1-B2-2020**



Nekretnina: **Hotel sa aneksom i stambenom zgradom**

Lokacija: **Sesvete, Sesvetska cesta 29**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o. Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
Centar Akcija d.o.o.  
Zagreb, Kačićeva 16



Zagreb, studeni 2020. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom zk. izvratku**

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

**Nekretnina:**

Adresa:

Koordinate:

ZK Katastarska općina:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

Katastarska općina:

Katastarska čestica:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

**Hotel sa aneksom i stambenom zgradom**

Sesvete, Sesevetska cesta 29

45°49'27.2"N 16°07'34.5"E

Sesevetski Kraljevec

8059

513/1, 513/2

Sesevetski Kraljevec

513/1, 513/2

Ugostiteljsko turistička / stambena (nedovršena zgrada)

11.11.2020.

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

**Legalitet:**

Dozvola za građenje:

Uporabna dozvola:

Infrastrukturalna opremljenost:

Usklađenost ZK i katastra:

nije dostavljena

nije dostavljena

da

djelomično (zgrada hotela, bez terase hotela, te nedovršenog aneksa i stambene zgrade)

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost.

**Pokazatelji vrijednosti**

Tržišna vrijednost:

3.180.000,00

EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

Hotel sa aneksom i stambenom zgradom

na adresi:

Sesvete, Sesevetska cesta 29

iznosi :

**24.060.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,567556 kn

**3.180.000,00 €**

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

## Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-150/17  
Zagreb, 17. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Tomislav Perković, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

- O tome obavijest:
1. Tomislav Perković
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. U spis



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

Broj: 4 Su- 576/2019  
Zagreb, 20. svibnja 2019.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Centar Akcija 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),

*riješio je*

Utvrđuje se da pravna osoba **CENTAR AKCIJA d.o.o.** iz Zagreba, Kačićeva 16 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 Centar Akcija 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 Centar Akcija d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Perkovića, dipl.ing.arh., stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Centar Akcija d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedeno vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnine i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Prostorno - planski status lokacije**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
  - 7.1. Gospodarsko stanje u RH**
  - 7.2. Tržište nekretnina na području RH**
- 8. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
  - 8.1. Opis metoda procjenjivanja**
  - 8.2. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Prikaz površina nekretnine**
  - 9.1. Netto razvijena površina**
  - 9.2. Brutto razvijena površina**
  - 9.3. Brutto volumen**
  - 9.4. Površina zemljišta**
- 10. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 10.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta**
  - 10.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine troškovnom metodom**
  - 10.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine**
  - 10.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj**
  - 10.5. Utvrđivanje prihoda hotela**
  - 10.6. Izračun održivog vijeka korištenja građevine**
  - 10.7. Procjena vrijednosti namještaja i opreme**
  - 10.8. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom**
- 11. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 12. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 13. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> 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, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 16.11.2020.g.
2. Izvadak iz katastarskog plana od 16.11.2020.g.
3. Posjedovni list od 16.11.2020.g.

### **Napomene i ograde:**

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.**

**Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: hotela sa aneksom i nedovršenom stambenom zgradom, koja se nalazi u Sesvetama, četvrti koja pripadaju gradu Zagrebu, na adresi Sesvetska cesta 29, na temelju vanjskog pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručiitelja.

Procjena je izrađena za potrebe Naručiitelja.

Datum očevida: 11.11.2020.

Datum kakvoće: 11.11.2020.

Datum vrednovanja: 11.11.2020.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	ZK izvadak od 16.11.2020., Općinski sud u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete
ZK Katastarska općina:	Sesvetski Kraljevec
Zemljišnoknjižni uložak:	8059
Zemljišnoknjižna čestica:	513/1, 513/2
Katastarska čestica:	513/1, 513/2
Katastarska općina:	Sesvetski Kraljevec
Opis nekretnine:	Hotel sa aneksom i stambenom zgradom
Površina zemljišta - ukupno:	7.277,00 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema priloženom zk. izvratku
Teret:	Prema priloženom zk. izvratku

### **Legalitet:**

*Pretpostavka o legalnosti nekretnine. Za predmetnu građevinu od strane Naručiitelja nije dostavljena Građevinska dozvola, tehnička dokumentacija vezana uz nju, niti Uporabna dozvola. U zk izvadak nisu upisane zabilježbe koje se odnose na legalnost nekretnine. Prema podacima dobivenim od strane Naručiitelja, vlasnik nekretnine je podnio zahtjeve za legalizacijama zgrade aneksa i stambene zgrade, ali ni ta dokumentacija niti dobivena Riješenja nisu priložena. Očevidom i pregledom tlocrta građevina na katastru i internetskim preglednicima utvrđeno je kako je izvedeno stanje zgrade hotela, bruto tlocrtne površine zgrade od 797 m<sup>2</sup>, u skladu s ucrtanim i upisanim stanjem zgrade u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama osim, dijela terase južno od zgrade hotela. Nedovršeni aneks i stambena zgrada nisu upisani niti ucrtani u dokumentaciju.*



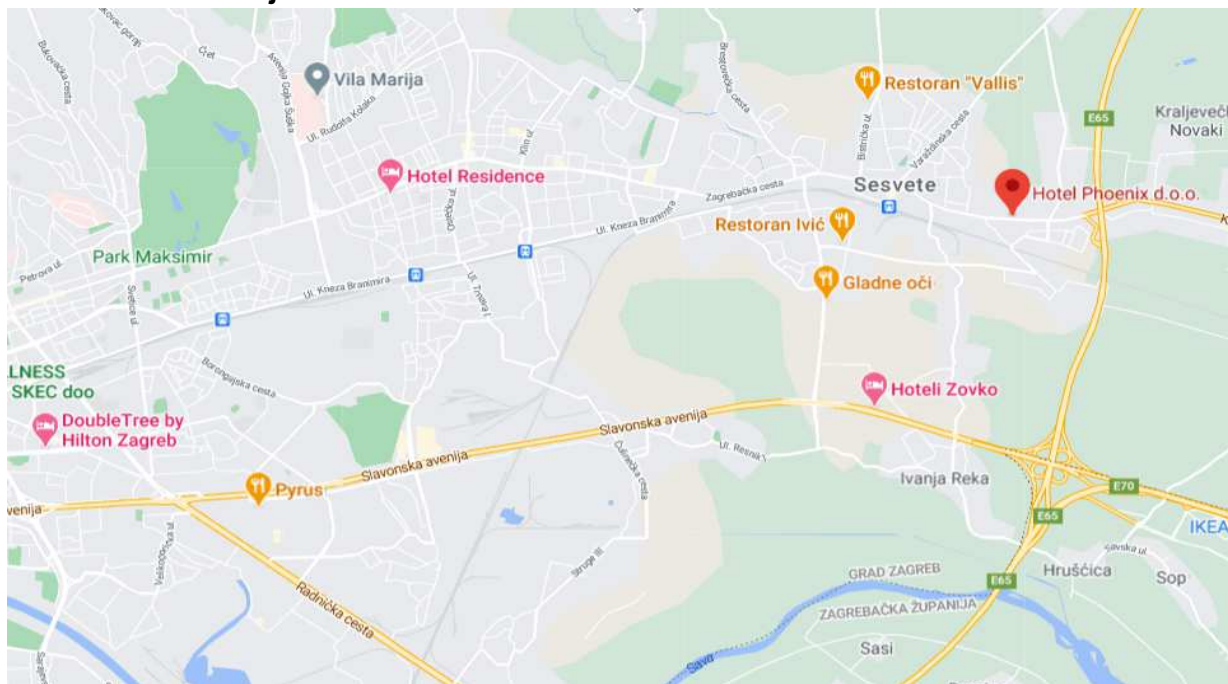
## LOKACIJA

Predmetna se nekretnina nalazi ugradskoj četvrti Sesvete, naselje Sesvetska Sela, koji pripadaju gradu Zagrebu, na adresi Sesvetska cesta 29, u okruženju građevina stambene, stambeno poslovne i javne namjene (crkva).

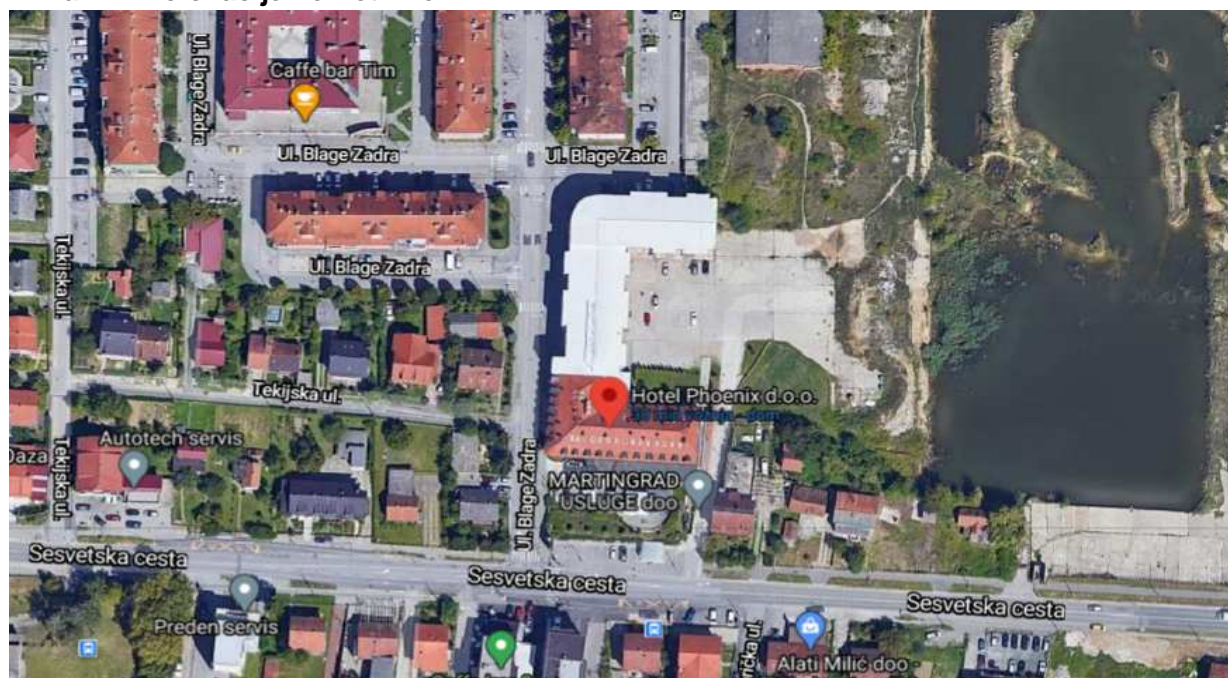
Prometna povezanost je povoljna zbog blizine Zagrebačke obilaznice, čvora Kraljevečki Novaki i istočnog ulaza u Grad Zagreb. U neposrednoj blizini građevine nalazi se i neizgrađene parcele velikih površina, u istom vlasništvu.

Parkiranje je riješeno oko zgrade na vlastitim asfaltiranim i neasfaltiranim parkirnim mjestima.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 11.11.2020. godine identificirana je predmetna nekretnina: hotel sa aneksom i stambena zgrada.

Nekretnina se nalazi na zemljištu na k.č.br. 513/1 gdje je uz hotel, njegov aneks i stambenu zgradu smješten i dvorišni dio na kojem je parkiralište za vozila sa manipulativnim prostorima. Uz predmetnu česticu dio procjene je i k.č.br. 513/2 koja je manje površine, 371 m<sup>2</sup>, izduženog je oblika, neizgrađena je i u zk uložak je upisana kao "Put Sesevetska cesta". Predmetna nekretnina ima pristup na javnu prometnu površinu, Sesevetsku cestu sa svoje južne strane, te ulicu Blage Zadre sa svoje zapadne i sjeverne strane.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

## 5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je hotel sa aneksom i stambenom zgradom koje su sve povezane, u obliku slova u. Hotel je uređen na razini 4 zvijezdice i u upotrebi, te se redovito održava. Zgrada aneksa i stambena zgrada su nedovršene, te se prema podacima dobivenim od strane Naručitelja nalaze u dosta lošem stanju, sa konstrukcijskim nedostacima u unutrašnjosti zgrade, te vidljivim pukotinama na podovima i zidovima na dijelu koji je prekriven fasadom. Vidljiva su i oštećenja od denivelacije betonskih površina uz same zgrade.

Teren zemljišta je deniveliran, a u naravi u padu prema jugu, odnosno prema prometnici, a obuhvat nije ograđen. Pristup automobilom je moguć preko asfaltiranih prometnica sa sjevera, zapada i juga na obuhvat. Parkiranje vozila je moguće na parkirališnim mjestima unutar obuhvata.

Prema dostupnim informacijama na mrežnim stranicama hotela, sveukupni kapacitet čini 55 dvokrevetnih soba. Od dodatnih sadržaja u hotelu postoji i lounge bar, ljetna terasa, wellness i spa centar, golf indoor centar, fitness centar, vinski podrum, banketno – konferencijska dvorana i seminarska dvorana. Kako unutarnji obilazak nije bio omogućen, potpuno točne karakteristike uređenja, te točno stanje unutrašnjosti hotela nije bilo dostupno, te je rađeno prema pretpostavci i podacima dostupnim na mrežnim stranicama hotela.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

## **OPĆENITO**

<b>Namjena:</b>	hotel sa popratnim sadržajima / aneks hotela i stambena zgrada su nedovršeni
<b>Godina izgradnje:</b>	starija izgradnja, kompletna rekonstrukcija objekta hotela 1997. godine / aneks i stambena zgrada izgrađeni oko 2000. godine (pretpostavka)
<b>Adaptacija:</b>	hotel redovito održavan i uređivan / aneks i stambena zgrada nedovršeni
<b>Katnost:</b>	hotel: podrum + prizemlje + 2 kata / dograđene zgrade podrum + prizemlje + 3 kata

## **KONSTRUKCIJA**

<b>Temelji:</b>	armiranobetonski temelji, propisne izvedbe
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	mješovita, armiranobetonska (AB stupovi i grede) i zidana
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	armiranobetonska ploča
<b>Krovište i pokrov:</b>	višestrešni krov, pokrov glinenim crijepom i limom (nedovršene zgr.)

## **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

<b>Pročelje:</b>	obrađeno ETICS toplinskom fasadom / nedovršene zgrade samo dijelomično sjeverna i zapadna strana
<b>Obrada podova:</b>	tepison, parket i keramičke pločice, sve prema namjeni prostora / nedovršene zgrade neizvedeno
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukano i obojano, u sanitarijama keramičke pločice / nedovršene zgrade neizvedeno
<b>Obrada stropova:</b>	ožbukani i obojani / nedovršene zgrade neizvedeno
<b>Vrata i prozori:</b>	vanjska vrata i prozori plastično izo ostakljenje; unutarnja vrata drvena / nedovršene zgrade neizvedeno

## **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

<b>Vodovod:</b>	izvedena je instalacija i priključak na mrežu
<b>Kanalizacija:</b>	izvedena je instalacija i priključak na gradsku mrežu
<b>Električna energija:</b>	izvedena je instalacija i priključak na gradsku mrežu
<b>Plin:</b>	izvedena je instalacija i priključak na gradsku mrežu
<b>Telefon:</b>	izvedena je instalacija i priključak na gradsku mrežu
<b>Dodatne instalacije:</b>	pretpostavka uređaja videonadzora, protupožarnog alarma, unutarnje hidrantske mreže i kartičnog sustava za pristup sobama
<b>Grijanje i hlađenje:</b>	pretpostavka centralne kotlovnice za grijanje i hlađenje hotela
	pretpostavka neizvedenih instalacija i priključaka u nedovršenim zgradama

## **ODRŽAVANJE, STANJE**

Hotela se nalazi u dobrom stanju i u funkciji je. Aneks i stambenu zgradu je potrebno dovršiti i sanirati možebitna oštećenja nastala neodržavanjem i nedovršavanjem prostora.

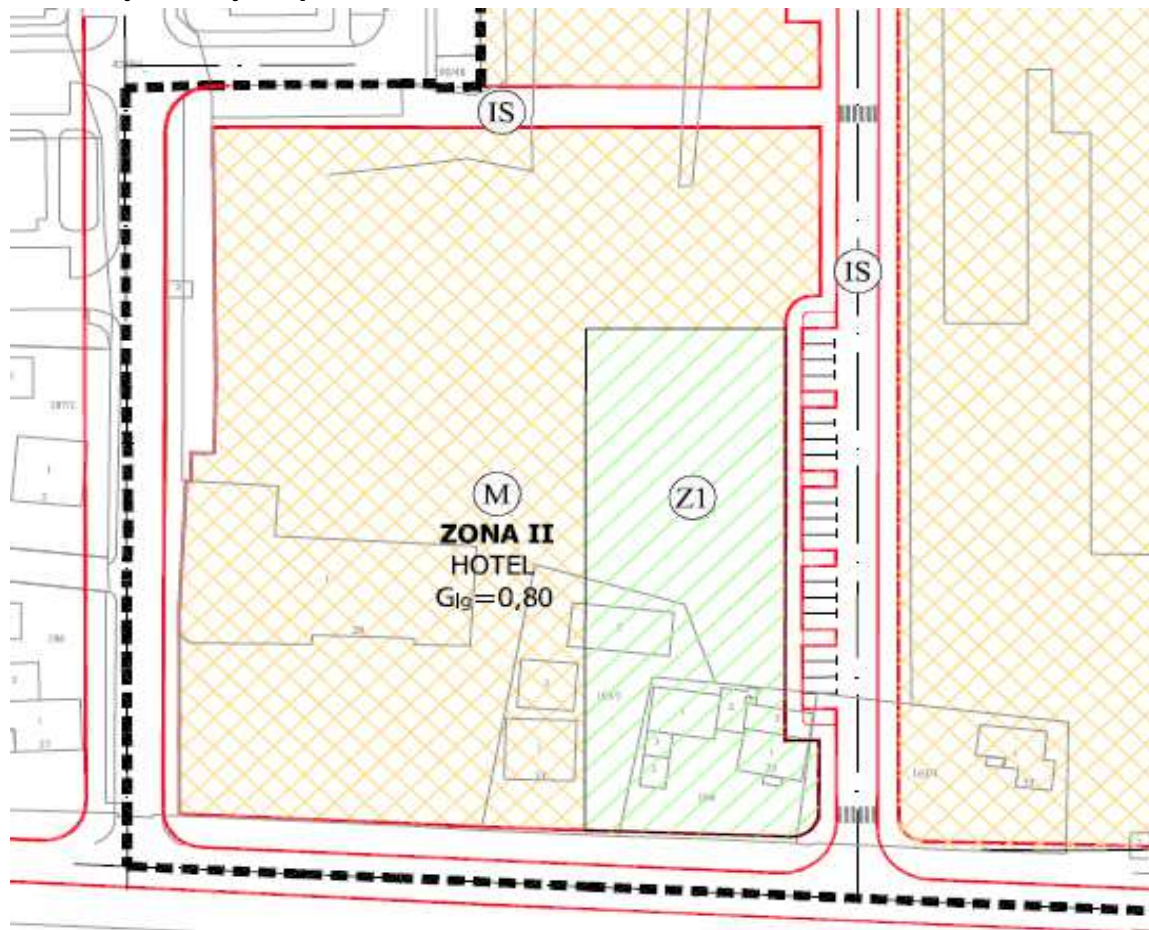
## **VANJSKO UREĐENJE**

Okoliš građevine je dijelom asfaltiran a dijelom nasut - parkirališta i prometnice, a manji dio je ozelenjen. Obuhvat nije ograđen.

## 6. Prostorno - planski status lokacije

Prema Urbanističkom planu uređenja "Zona Ciglana - Sesvete" na web stranicama Grada, vidljivo je da se k.č. 513/1, k.o. Sesvetski Kraljevec većim dijelom nalazi u zoni planske oznake M - mješovita namjena, a manjim dijelom u zoni planske namjene Z1 - javna zelena površina, dok se k.č. 513/2, k.o. Sesvetski Kraljevec nalaze u zoni IS - površine infrastrukturnih sustava.

**Korištenje i namjena površina:**



### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA  
Glg- gustoća Izgrađenosti



MJEŠOVITA NAMJENA- PRETEŽITO STAMBENA  
Glg- gustoća Izgrađenosti, Gst- gustoća stanovanja



JAVNE ZELENE POVRŠINE



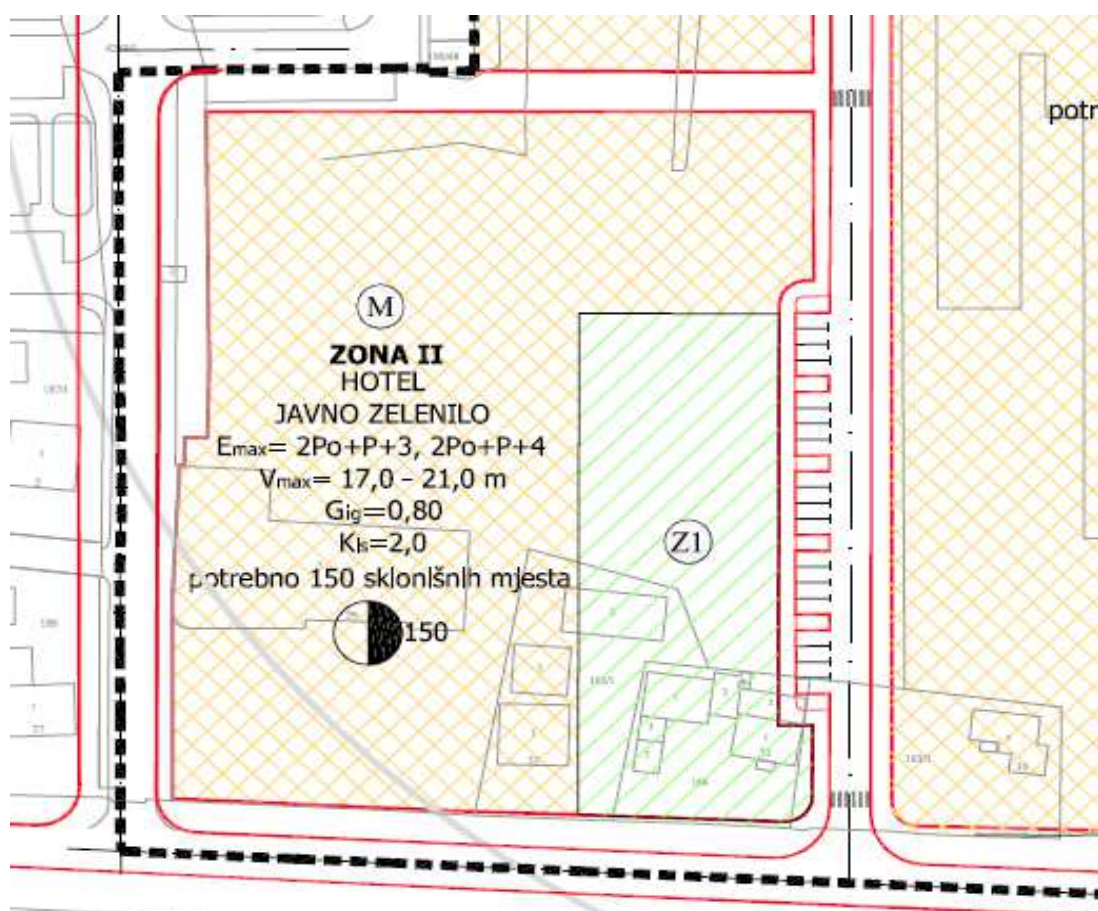
PLANIRANI PROFIL PROMETNICE



POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA



## Način i uvjeti gradnje:



	GRANICA OBUHVATA		NAJVEĆA ETAŽNOST NAJVEĆA VISINA
<b>NAČIN GRADNJE</b>			GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI
	MJEŠOVITA NAMJENA		GUSTOĆA STANOVANJA
	MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽITO STAMBENA		KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI
	JAVNE ZELENE POVRŠINE		POTREBAN BROJ SKLONIŠNIH MJESTA
	PLANIRANIKORIDOR PROMETNICE		DVONAMJENSKO SKLONIŠTE OSNOVNE ZAŠTITE KAPACITET SKLONIŠNIH MJESTA
	OZNAKA ZONE		RADIJUS GRAVITACIJE SKLONIŠTA
	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE		

## Uvjeti gradnje u predmetnoj zoni:

- koeficijent izgrađenosti: 80%
- koeficijent iskoristivosti: 2,0

## **Tekstualni dio plana:**

### **Članak 11.**

#### **Zona II. mješovite namjene (M) i namjene javne zelene površine - javni park (Z1)**

U zoni II. mješovite namjene planirano je uređenje javne zelene površine - javnog parka i izgradnja građevine namjene hotel s pratećim sadržajima.

Za izgradnju na površinama ove zone primjenjuju se odredbe:

##### **A - dio zone II. mješovite namjene**

- površina građevne čestice određena je površinom zone mješovite namjene;
- na građevnoj čestici može se graditi više građevina osnovne namjene;
- maksimalna izgrađenost građevne čestice  $k_{ig}$  iznosi 0,8;
- uređene zelene površine u javnom korištenju - prirodni teren su minimalno 15% građevne čestice.

Etažnost građevine je PoP3 (podrum, prizemlje, tri etaže) odnosno četiri nadzemne etaže, odnosno za građevine koje se nalaze uz križanje Sesvetske ceste i Ulice Blage Zadre koje mogu biti etažnosti Po/2Po/P4 (podrum /dvije podrumске etaže/, prizemlje, četiri etaže) odnosno pet nadzemnih etaža.

Maksimalna visina građevine iznosi 17,0 m, odnosno za građevine u koje se nalaze uz križanje Sesvetske ceste i Ulice Blage Zadre koje mogu biti visine 21,0 m.

Namjena prostora na etažama odredit će se idejnim projektom kod ishođenja lokacijske dozvole.

Minimalna udaljenost maksimalnoga građevnog pravca od regulacijske linije Sesvetske ceste je udaljenost izgrađene prizemne građevine na križanju s Ulicom Blage Zadre.

Minimalna udaljenost maksimalnoga građevnog pravca od ostalih prometnica je regulacijska linija prometnice.

Maksimalna udaljenost građevine od prometnica nije propisana.

Potrebe za parkiranjem rješavat će se na građevnoj čestici u podzemnoj garaži i na vanjskim parkiralištima u ulici "A" na dijelu parkirališta koji je uz građevnu parcelu javne zelene površine - javnog parka.

Kolni pristup u podzemnu garažu je iz Sesvetske ceste i označen je načelno na kartografskim prikazima 2.1. PROMETNA ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMETNA MREŽA i 4.1. NAČIN I UVJETI GRADNJE - SMJEŠTAJ GRAĐEVINA.

Građevna čestica nije predviđena za ograđivanje.

##### **B - zona namjene javne zelene površine**

Detaljne odredbe za uređenje javne zelene površine - javnog parka dane su u članku 24. ove odluke.

### **Članak 24.**

Javna zelena površina u obuhvatu Plana uređuje se na površini prikazanoj na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, u mjerilu 1:1000, i određena je u kategoriji javna zelena površina - javni park (Z1).

Kroz prostor parkovnog uređenja bit će izvedena pješačka komunikacija koja će povezivati Sesvetsku cestu s crkvom uz istočnu stranu obuhvata Plana.

Za izgradnju na površini ove zone primjenjuju se odredbe:

- površina građevne čestice parka određena je površinom zone namjene javne zelene površine umanjenom za građevnu česticu trafostanice;

- javne zelene površine - prirodni teren su maksimalno 80% građevne čestice;

- za uređenje javne zelene površine - javnog parka obaveza je hortikulturni projekt kojim će se odrediti stvarne javne zelene površine - prirodni teren i način njihova uređenja;

- u zoni se mora urediti dječje igralište minimalne površine 200 m<sup>2</sup>.

Ograde se mogu izvoditi prema prometnicama kao živica maksimalne visine 1,0 m.

Uvjeti uređenja površina zaštitnog zelenila kao i zelenih površina u javnom korištenju koje su planirane na građevnim česticama u svim zonama, dano je u općim odredbama za gradnju na prostorima svih zona, te detaljnije za svaku zonu u odredbama za uređenje te zone.

Na površinama svih zona trebaju se urediti javne zelene površine i zaštitne zelene površine čija će ukupna površina iznositi najmanje 20% površine obuhvata Plana.

## 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 7.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja.

Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

### 7.2. Tržište nekretnina na područje RH

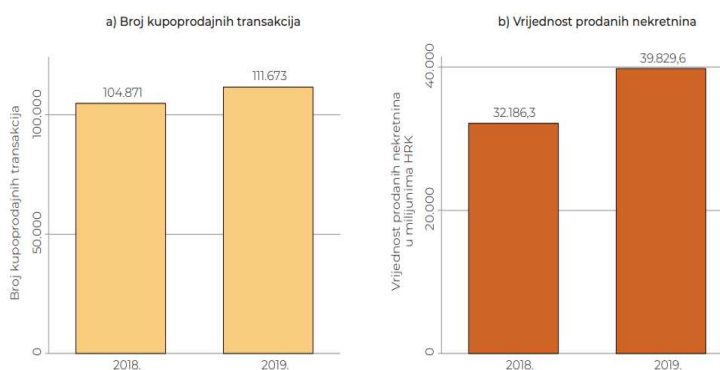
Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija).

Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za

Slika 2.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGJPU.

**\*Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)**



## 8. Odabir metode procjenjivanja

### 8.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### ***Nova građevinska vrijednost***

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### ***Sadašnja građevinska vrijednost***

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

### 8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### 8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

## 8.2. Odabir metode procjenjivanja

### ***Odabir metode procjenjivanja - zaključak:***

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, tržišna vrijednost predmetne nekretnine, hotela, utvrditi će se u nastavku procjene PRIHODOVNOM METODOM.***

***Kao pomoćna metoda, za procjenu vrijednosti nedovršenih zgrada, koristiti će se TROŠKOVNA METODA. Isto tako, kao pomoćna metoda za dobivanje vrijednosti zemljišta koristiti će se POREDBENA METODA.***

***U skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koristiti će se podaci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama - eNekretnine.***

## 9. Prikaz površina nekretnine

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz podataka iz prethodnih procjena dostavljenih od strane Naručitelja.

### 9.1. Netto korisna površina (NKP)

#### ZGRADE

#### NKP

	<i>m<sup>2</sup></i>
<i>hotel</i>	3494,05
<i>aneks</i>	2420,00
<i>stambena zgrada</i>	2451,29
	<b>8365,34</b>

$$\text{NKP} = 8365,34 \text{ m}^2$$

### 9.2. Brutto razvijena površina (BRP)

#### ZGRADE

#### NKP

	<i>m<sup>2</sup></i>
<i>hotel</i>	3893,51
<i>aneks</i>	3029,92
<i>stambena zgrada</i>	3431,80
	<b>10355,23</b>

$$\text{NKP} = 10355,23 \text{ m}^2$$

### 9.3. Brutto volumen (BVO) - pretpostavka

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 10.355,23 \times 2,80 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 28.994,64 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>8.365,34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>10.355,23</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>28.994,64</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 9.4. Površina zemljišta

Predmetne k.č.br. 513/1 i 513/2, k.o. Sesvetski Kraljevec, odgovaraju površinom i identifikacijom istoimenim zk.č.br. 513/1 i 513/2, k.o. Sesvetski Kraljevec, prema upisima u zemljišne knjige i katastarski operat.

### POVRŠINE ZEMLJIŠTA:

katastarska općina	z.k. uložak	z.k. čestica	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )
Sesvetski Kraljevec	8059	513/1	hotel br.29 i ekonomsko dvorište, sve Sesvetska cesta	6.906,00
Sesvetski Kraljevec	8059	513/2	put Sesvetska cesta	371,00
<b>SVEUKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREDMETA PROCJENE:</b>				<b>7.277,00</b>

### POVRŠINE ZEMLJIŠTA PREMA NAMJENI:

katastarska općina	z.k. uložak	z.k. čestica	oznaka zemljišta	površina pripadajućeg dijela zemljišta (m <sup>2</sup> )
Sesvetski Kraljevec	8059	dio 513/1	hotel i ekonomsko dvorište	6.256,00
Sesvetski Kraljevec	8059	513/2	put	371,00
<b>UKUPNO U ZONI M I IS</b>			<b>M I IS</b>	<b>6.627,00</b>
Sesvetski Kraljevec	8059	dio 513/1	ekonomsko dvorište	650,00
<b>UKUPNO U ZONI Z1</b>			<b>Z1</b>	<b>650,00</b>
<b>SVEUKUPNO POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREDMETA PROCJENE:</b>				<b>7.277,00</b>

Prije nego što je UPU Ciglana Sesvete stupio na snagu predmetna lokacija je bila unutar M zone namjene GUP-a Sesvete, stoga je i k.č. 513/2 koja se nalazi unutar namjene infrastrukturnih sustava, prema načelu prethodnog učinka, promatrana unutar površine namjene M kao i dio k.č. 513/1.

Površina dijela k.č. 513/1 koja se nalazi unutar Z1 zone namjene određena je približnom izmjerom na mrežnoj stranici [oss.uredjenazemlja.hr](http://oss.uredjenazemlja.hr).



## 10. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Procjena vrijednosti zemljišta se vrši poredbenom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

### 10.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

#### 10.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

#### **POREDBENE TRANSAKCIJE USPOREDIVIH NEKRETNINA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U ZONI PLANSKE OZNAKE M**

**Usporedba 1** ..... **ID Nekretnine (ZKC)** ..... **1148621**

Lokacija: Sesvete

Datum ugovora: 30.8.2019

ICSN: 133,46

K.č.: 3055

K.o.: Sesvete

Površina: 4.790,00 m<sup>2</sup>

Cijena: 160.000,00 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,392086

Cijena po m<sup>2</sup>: 33,40 €

Namjena: M1



**Usporedba 2 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 943603**

**Lokacija: Sesvete**

**Datum ugovora: 14.6.2018**

**ICSN: 114,51**

**K.č.: 3862/1**

**K.o.: Sesvete**

**Površina: 4.322,00 m²**

**Cijena: 190.000,00 €**

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,373855

**Cijena po m²: 43,96 €**

**Namjena: G**



**Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 920229**

**Lokacija: Sesvete**

**Datum ugovora: 8.6.2018**

**ICSN: 114,51**

**K.č.: 3847**

**K.o.: Sesvete**

**Površina: 3.822,00 m²**

**Cijena: 162.435,00 €**

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,386345

**Cijena po m²: 42,50 €**

**Namjena: G**



**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**

**ICSN: 142,54**



### 10.1.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 10.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

##### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

izvor: www.dzs.hr\*

##### Građevinsko zemljište

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Sesvete	160.000,00	133,46	142,54	1,0680	170.885,66	35,68
Sesvete	190.000,00	114,51		1,2448	236.508,60	54,72
Sesvete	162.435,00	114,51		1,2448	202.196,18	52,90

### 10.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

#### 10.1.3.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, čl. 21.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m <sup>2</sup> )
Sesvete	1,60	2,00	35,68	1,00	170.885,66	35,68
Sesvete	1,00		54,72	1,00	236.508,60	54,72
Sesvete	1,00		52,90	1,00	202.196,18	52,90

Kako je na predmetnom zemljištu planirana izgradnja poslovne zgrade (shopping centra), kao poredbene transakcije korištena su zemljišta prostorno planske oznake G - poslovna namjena, obzirom da u području pretrage (k.o. Sesvetski Kraljevec i k.o. Sesvete) nema poredbenih transakcija veće površine (iznad 3.000 m<sup>2</sup>). Obzirom da predviđeni projekt nije realiziran, te obzirom na lokaciju i blizinu ostalih shopping centara, nije za očekivati da će se prilikom izgradnje doseći maksimalni koeficijent iskoristivosti koji je propisan UPU-om, stoga se isti neće koristiti u poredbenoj metodi.

### 10.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

#### Građevinsko zemljište

Sesvetska cesta 29, Sesvete	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Sesvetska cesta 29, Sesvete	Sesvete	Sesvete	Sesvete	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	170.885,66	236.508,60	202.196,18	
Površina zemljišta	6.627,00	4.790,00	4.322,00	3.822,00	
Cijena po metru kvadratnom	47,77	35,68	54,72	52,90	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	47,77	35,68	54,72	52,90	
<b>Veličina zemljišta</b>	6.627,00	4.790,00	4.322,00	3.822,00	
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	38,21	28,54	43,78	42,32	
<b>Oblik zemljišta</b>	prosječan	bolji	bolji	bolji	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	36,30	27,11	41,59	40,21	
<b>Konfiguracija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	36,30	27,11	41,59	40,21	
<b>Gradivost</b>	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	36,30	27,11	41,59	40,21	
<b>Cestovni pristup</b>	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	36,30	27,11	41,59	40,21	
<b>Kategorija zemljišta</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	36,30	27,11	41,59	40,21	
<b>Sanacija zemljišta</b>					
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	29,04	21,69	33,27	32,17	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-39%	-39%	-39%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>					
	29,04	21,69	33,27	32,17	
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		7,35	-4,23	-3,12	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		25%	15%	11%	
Kvadrat odstupanja:		54,05	17,88	9,75	
Standardno odstupanje:	5,22	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	10,44	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Vrijednost građevinskog zemljišta poredbenom metodom:</b>			<b>192.463,25 €</b>		





**Usporedba 3** ..... **ID Nekretnine (ZKC)** ..... **1293034**

**Lokacija:** **Sesvetski Kraljevec**

**Datum ugovora:** **19.5.2020**

**ICSN: 142,54**

**K.č.:** **1752**

**K.o.:** **Sesvetski Kraljevec**

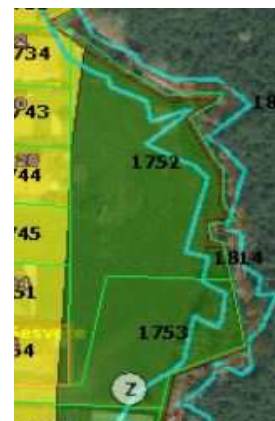
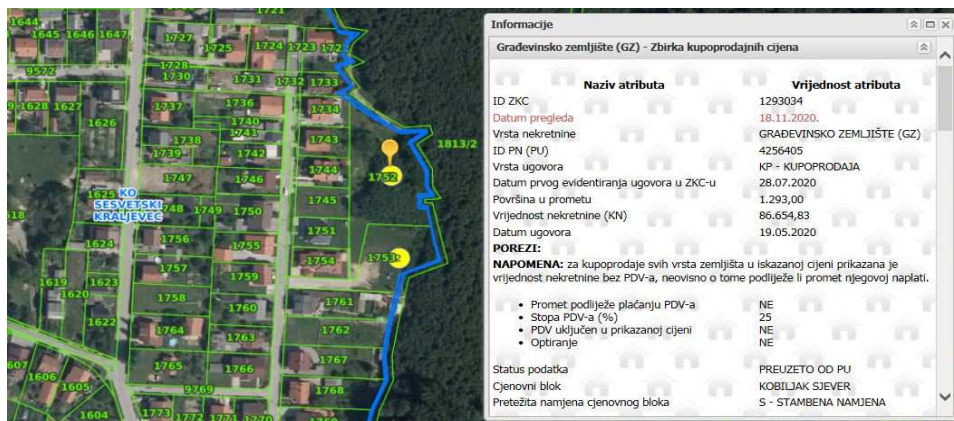
**Površina:** **1.293,00 m<sup>2</sup>**

**Cijena:** **11.450,00 €**

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,568108

**Cijena po m<sup>2</sup>:** **8,86 €**

**Namjena:** **Z**



### 10.1.5. Procjena vrijednosti zemljišta Z1 namjene poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 10.1.5.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

##### Z1 zemljište

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena ( € )	€/m <sup>2</sup>
Sesvetski Kraljevec	23.340,00	142,54	142,54	1,0000	23.340,00	7,49
Sesvetska Sela	8.013,63	142,54		1,0000	8.013,63	10,04
Sesvetski Kraljevec	11.450,00	142,54		1,0000	11.450,00	8,86

#### 10.1.5.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

##### Z1 zemljište

Sesvetska cesta 29, Sesvete	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Sesvetska cesta 29, Sesvete	Sesvetski Kraljevec	Sesvetska Sela	Sesvetski Kraljevec	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	23.340,00	8.013,63	11.450,00	
Površina zemljišta	650,00	3.117,00	798,00	1.293,00	
Cijena po metru kvadratnom	8,80	7,49	10,04	8,86	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	8,80	7,49	10,04	8,86	
Veličina zemljišta	650,00	3.117,00	798,00	1.293,00	
Prilagodba	1,00	1,10	1,00	1,05	
Prilagođena prodajna cijena po m²	9,19	8,24	10,04	9,30	
Oblik zemljišta	prosječan	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	9,19	8,24	10,04	9,30	
Konfiguracija	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	9,19	8,24	10,04	9,30	
Gradivost	Z	Z	Z	Z	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	9,19	8,24	10,04	9,30	
Cestovni pristup	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	9,19	8,24	10,04	9,30	
Kategorija zemljišta	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	9,19	8,24	10,04	9,30	
Ostalo					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	9,19	8,24	10,04	9,30	



Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. $\pm 40\%$ ):	10%	0%	5%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>9,19</b>	<b>8,24</b>	<b>10,04</b>	<b>9,30</b>

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			0,96	-0,85	-0,11	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			10%	9%	1%	
Kvadrat odstupanja:			0,91	0,72	0,01	
Standardno odstupanje:	0,74	8%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	1,48	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

<b>Vrijednost zemljišta u Z1 namjeni poredbenom metodom:</b>	<b>5.975,03 €</b>
--	-------------------

<b>Vrijednost zemljišta sveukupno:</b>	<b>198.438,28 €</b>
<b>Vrijednost zemljišta sveukupno zaokruženo:</b>	<b>198.000,00 €</b>

## 10.2. Utvrđivanje vrijednosti nedovršenih zgrada aneksa i stambene zgrade troškovnom metodom

### 10.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
NEDOVRŠENI OBJEKTI	NKP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
Aneks hotela	3.494,05	3.029,92	8.483,78
Stambena zgrada	2.420,00	3.431,80	9.609,04
<b>UKUPNO</b>	<b>5.914,05</b>	<b>6.461,72</b>	<b>18.092,82</b>

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. Hrvatske komore ahitekata).			
Aneks hotela	(€ s PDV/m²BRP)	528,57	1.813.954,20
Stambena zgrada	(€ s PDV/m²BRP)	528,57	3.415.485,79
Koeficijent dovršenosti			0,55
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	2.876.192,00	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos (procjenjena vrijednost 1. rate, 1/10 vrijednosti)	(€/m³)	7,40	13.388,70
Vodni doprinos (procjenjena vrijednost 1. rate, 1/10 vrijednosti)	(€/m³)	2,21	2.124,32
Priključci	(€/m² BRP)	0,00	0,00
Projektiranje, nadzor, konzalting ....	(€)	3,50% NV	100.666,72
Ostali troškovi	(€)	0,13% NV	3.739,05
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	119.918,80	

## 10.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabir klasifikacije</b>	<b>4,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>	<b>4,5</b>		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G)	2020 - 2000	god.	20
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	40
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,5
Relativna starost (G/OVK):		%	33%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		27%	16,20
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	43,80
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	73%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>			<b>776.571,84</b>

### 10.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

VANJSKO UREĐENJE	€	-
PRIVOĐENJE SVRSI	€	119.918,80
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	776.571,84
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>896.490,63</b>

<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE I ZEMLJIŠTA:</b>	<b>896.491 €</b>
--	------------------

U procijenjenoj vrijednosti nije uključen namještaj i funkcionalna oprema objekta jer uređenje još nije na toj razini.

### 10.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

*Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.*

*Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:*

- umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanj enje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

*S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu*

***Kt = 1,00***

TROŠKOVNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE, ZEMLJIŠTA I NAMJEŠTAJA	€	896.490,63
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
VRIJEDNOST PRILAGOĐENA TRŽIŠTU	€	896.490,63
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE ANEKSA I STAMBENE ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM</b>	<b>€</b>	<b>896.490,63</b>

## 10.5. Utvrđivanje vrijednosti hotela - prihodovna metoda

Utvrđena je godišnja popunjenost obzirom na ponudu i karakteristike smještaja, a na temelju podataka dostupnih procjenitelju (Benchmarking Hotela - izvještaj za prosinac 2019., 2018. i 2017. godine). Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je na bazi rezultata istraživanja za hotele za period od 3 godine (2017. – 2019. godina) koji su bazirani na poslovnom praćenju performansi hotela u navedenom razdoblju, što predstavlja stabilne godine poslovanja. S obzirom na specifičnu aktualnu situaciju u turističkom sektoru koja ima presudan utjecaj na podatke o poslovanju, u ovoj procjeni podaci za tekuću godinu nisu uzeti u obzir.

2019. godina

Category	Average Occupancy				ADR (in €)	
	Operating Capacity		Full Capacity (%)			
	December	Cumulative (YTD) 2019	December	Cumulative (YTD) 2019	December	Cumulative (YTD) 2019
Croatia	50.66	69.81	17.42	52.91	71.67	93.44
5 *****	41.48	66.11	16.99	60.50	93.86	154.62
4 ****	52.97	69.48	18.05	53.97	71.55	86.21
3 ***	49.87	74.52	16.31	45.90	55.45	57.46

Category	RevPAR (in €)		TRevPAR (in €)		Total Revenue per Overnight (in €)	
Croatia	37.76	52.21	63.10	78.47	82.35	79.77
5 *****	41.31	87.72	72.77	131.08	99.25	127.75
4 ****	39.79	50.21	65.85	76.93	85.56	75.56
3 ***	29.29	31.99	48.39	45.13	58.87	47.58

2018. godina

Kategorija	Prosječni stupanj iskorištenosti				Prosječna cijena sobe	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)			
	Prosinac	Kumulativ 2018	Prosinac	Kumulativ 2018	Prosinac	Kumulativ 2018
Hrvatska	50.96	69.26	15.43	51.63	62.19	91.31
5 zvjezdica	37.72	66.69	17.41	58.75	87.23	154.26
4 zvjezdice	50.77	68.96	16.80	52.46	61.87	84.58
3 zvjezdice	59.41	72.81	11.48	46.18	47.98	55.61

Kategorija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po noćenju	
Hrvatska	33.36	50.21	61.50	75.12	65.38	80.38
5 zvjezdica	37.56	83.57	70.88	125.18	106.34	127.04
4 zvjezdice	33.29	49.25	58.75	74.92	58.12	79.24
3 zvjezdice	31.02	31.53	63.01	44.34	58.97	45.13

2017. godina

Kategorija	Prosječni stupanj iskorištenosti				Prosječna cijena sobe (u €)	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)		Prosinač	Kumulativ 2017
	Prosinač	Kumulativ 2017	Prosinač	Kumulativ 2017	Prosinač	Kumulativ 2017
Hrvatska	48.61	68.85	11.85	47.86	62.53	90.29
5 zvjezdica	39.92	64.89	21.14	55.27	83.52	147.59
4 zvjezdice	48.79	68.62	11.62	49.21	57.48	82.36
3 zvjezdice	63.37	73.66	7.33	41.65	49.98	58.78

Kategorija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po noćenju	
Hrvatska	31.00	45.01	56.44	67.76	70.14	75.71
5 zvjezdica	35.88	76.53	70.35	113.86	104.60	121.76
4 zvjezdice	28.84	44.90	53.42	69.34	63.02	70.23
3 zvjezdice	32.98	28.47	46.46	40.05	43.74	48.40



PODACI O SMJEŠTAJU	
BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA	BROJ KREVETA
55	110
BROJ OTVORENIH DANA GODIŠNJE	365
Prosječna godišnja zauzetost soba	51,88%
Prosječna ostvarena cijena kreveta	75,01 €
NKP (m <sup>2</sup> )	3.494,05
BROJ NOĆENJA - KREVETI	20.829,82

Podatak o broju smještajnih jedinica hotela preuzet je iz podataka dostupnih na internetu.

PRIHOD		
SMJEŠTAJ	65,00%	1.562.444,80 €
HRANA I PIĆE	31,30%	752.377,26 €
OSTALO	3,70%	88.939,17 €
GODIŠNJI PRIHOD HOTELA	100,00%	2.403.761,23 €
Prosječni dnevni prihod smještaja po raspoloživom krevetu		38,92
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD PO KREVETU		21.852,37 €

ZAKUP		
SMJEŠTAJ		312.488,96 €
HRANA I PIĆE	20,00%	150.475,45 €
OSTALO		17.787,83 €
UKUPNO		480.752,25 €
ZAKUP (PO m <sup>2</sup> NKP)	3.494,05	11,47 €/m <sup>2</sup>

Ostvariva cijena zakupa, korištena za procjenu predmetne nekretnine prihodovnom metodom, iznosi 20,00 % godišnjeg prihoda što je održiva vrijednost obzirom na kategoriju i ponudu nekretnine.



## 10.6. Izračun održivog vijeka korištenja građevine

FK Matrica		A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>izvršna lokacija*</li> <li>velika potražnja za vrstom zgrade</li> <li>skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobra infrastruktura</li> <li>vrlo dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nema oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>puna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobra lokacija*</li> <li>redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vrlo dobra infrastruktura</li> <li>dobro oblikovanje</li> <li>dobra prostorna organizacija</li> <li>dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mala oštećenja</li> <li>puna stabilnost</li> <li>još dobra uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>dobra lokacija*</li> <li>još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dovoljna infrastruktura</li> <li>prosječno oblikovanje</li> <li>prosječna prostorna organizacija</li> <li>umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>prosječna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>umjerena lokacija*</li> <li>mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dovoljna infrastruktura</li> <li>umjereno oblikovanje</li> <li>umjerena prostorna organizacija</li> <li>mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jasna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>smanjena uporabivost</li> <li>daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana		<ul style="list-style-type: none"> <li>loša lokacija*</li> <li>jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nedovoljna infrastruktura</li> <li>umjereno oblikovanje</li> <li>nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>znatna oštećenja</li> <li>smanjena stabilnost</li> <li>nedovoljna uporabivost</li> <li>daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije		<b>4,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,0</b>
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )		<b>4,0</b>		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2020	-	1997	god.	23
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	27
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	46%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				33%	17

## 10.7. Procjena vrijednosti namještaja i opreme

Dio građevine	SOBA br.	€/SOBA	€
Soba	55	4.500	247.500,00
Kupaona	55	4.000	220.000,00
	SJEDALO br.	€/SJED.	
Restoran Maestro	200	1.400	280.000,00
Vinski podrum Dioniz	20	1.400	28.000,00
Lounge Bar	50	1.400	70.000,00
	m2	€/m <sup>2</sup>	
Dvorana Magic Hall	600	200	120.000,00
Seminarska dvorana "Millenium"	300	200	60.000,00
Wellness & Spa centar	250	600	150.000,00
Fitness centar	80	200	16.000,00
Golf indoor centar	75	100	7.500,00

<b>VRIJEDNOSTI NAMJEŠTAJA I OPREME:</b>	<b>€</b>	<b>1.199.000,00</b>
---	----------	---------------------

## 10.8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se buduća vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

PARAMETAR			VRIJEDNOST
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Ukupno NKP	3.494,05	11,47	40.076,75
Mjesečni bruto prihod prema uprosječenom najmu			40.076,75
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>480.921,04</b>
Rizik gubitka najamnine	10,00 %		48.092,10
Troškovi investicijskog održavanja	1,00 €/m <sup>2</sup> NKP		4.809,21
Troškovi upravljanja	4,00		19.236,84
Pogonski (režijski) troškovi	4,00		19.236,84
Modernizacija	0,50 % građ. vrijednost objekta		12.229,18
Ukupni troškovi gospodarenja	21,54 %		103.604,17
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50 %		-
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>377.316,87</b>
Stopa kapitalizacije	8,50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	17 godina		
q	1,085		
Multiplikator	8,70		
Yield Brutto	23,07 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>3.283.717,09</b>
Udio vrijednosti zemljišta			<b>0,00</b>
Odbici - vrijednost opreme i namještaja			<b>1.199.000,00</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>2.084.717,09</b>
<b>Pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>			<b>596,65 €/m<sup>2</sup>NKP</b>

<b>VRIJEDNOST HOTELA PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>2.084.717,09 €</b>
---	-----------------------

*Stopa kapitalizacije (prilog 13)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razv. potencijal	UKUPNO
Hoteli 6 - 7%	7,00%	loš do dobar	dobra	vrlo loša	postoji	8,50%
	7,00%	0,50%	0,00%	1,00%	0%	

<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (k.č. 513/1 i 513/2, k.o. Sesvetski Kraljevec) POREDBENOM METODOM</b>	<b>198.438,28 €</b>
<b>VRIJEDNOST VRIJEDNOST ZGRADE ANEKSA I STAMBENE ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM:</b>	<b>896.490,63 €</b>
<b>VRIJEDNOST HOTELA PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>2.084.717,09 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE SVEUKUPNO:</b>	<b>3.179.646,00 €</b>
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO:</b>	<b>3.180.000,00 €</b>



## 11. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Hotel sa aneksom i stambenom zgradom  
na adresi: Sesvete, Sesvetska cesta 29  
ZK kat.č.: 513/1, 513/2  
ZK k.o.: Sesvetski Kraljevec  
z.k.ul.: 8059

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

24.060.000,00 kn

1€ = 7,567556 kn

3.180.000,00 €

380,14 €/m<sup>2</sup> NKP

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

#### Izrada:

Centar Akcija d.o.o.  
Zagreb, Kačićeva 16



Zagreb, studeni 2020. godine

## 12. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

*Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese*

Centar Akcija d.o.o.  
Zagreb, Kačićeva 16



Zagreb, studeni 2020. godine

## 13. Prilozi

## FOTOGRAFIJE









## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE  
 Stanje na dan: 16.11.2020. 23:20

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 8059

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2277/2020

Aktivne plombe: Z-3568/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	513/1	SESVETSKA CESTA HOTEL BR.29 SESVETSKA CESTA EKONOMSKO DVORIŠTE SESVETSKA CESTA			6906 797 6109	
2.	513/2	SESVETSKA CESTA PUT SESVETSKA CESTA			371 371	
		UKUPNO:			7277	

B  
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HOTEL PHOENIX DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE		
1.4	Zaprimljeno 21.06.2019.g. pod brojem Z-7465/2019  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabilježuje se prigovor B2 Kapital d.o.o. protiv rješenja ovog suda Z-4515/2019.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA na l (1.3)
1.5	Zaprimljeno 15.04.2020.g. pod brojem Z-3976/2020  ZABILJEŽBA, ŽALBA, Zabilježuje se žalba B2 Kapital d.o.o., protiv rješenja ovog suda posl.br. Z-4515/19 ( Z-7465/19) od 19. veljače 2020.	zabilježba žalbe na l (1.4)

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08  Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 170/08-1 od 26.02.2008.g.(dalje Ugovor) solemmiziranog kod javnog bilježnika Pučar Vesne pod br. OV-4290/08 od 26.02.2008.g.uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.000.000,00 EUR-a u kumskoj protuvrijednosti s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima prema Ugovoru, za korist:	8.000.000,00 EUR	Prijenos založnog prava - promjena vjerovnika pod Z-34908/16 u korist B2 Kapital d.o.o. Zagreb

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08  Zabiljezuje se da je hipoteka upisana u C pod Z-915/08 glavna hipoteka dok je hipoteka upisana u z.k.ul.6983 k.o. S. Kraljevec sporedna hipoteka.		GLAVNA HIPOTEKA
2.3	Zaprimljeno 01.08.2016.g. pod brojem Z-34908/2016  UKNJŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13. LIPNJA 2016. <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 01.02.2018.g. pod brojem Z-6363/2018  UKNJŽBA, PRAVO PRVOKUPA, ugovor o zakupu od 12. siječnja 2018.g. <b>HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE</b>		
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-34615/2018  UKNJŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU OD 12. SIJEČNJA 2018., ANEX UGOVORA O ZAKUPU 18. LIPNJA 2018. <b>HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE</b>		na suvlasničkom dijelu Phoenix Capitis d.o.o., 31381/37156 dijela nekretnina u A
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-14664/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA POSL. BR. OVR-1398/2019 23.12.2019, u predmetu ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb na nekretninama ovršenika HOTEL PHOENIX d.o.o., OIB: 21963099228, Sesvetska cesta 29, Sesvete u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
6.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-2277/2020  ZABILJEŽBA, Zabiljezuje se odbijeni prigovor Hotel Phoenix d.o.o. OIB: 21963099228, protiv rješenja ovog suda Z-14664/19 od 27. siječnja 2020.		na 6.1

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2020.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETSKI KRALJEVEC, 325392  
k.č. br.: 513/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2020. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETSKI KRALJEVEC (Mbr. 325392)  
Posjedovni list: 8059

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HOTEL PHOENIX DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	21963099228

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
		513/1	SESVETSKA CESTA	6906	20		
			HOTEL, Sesvete, Sesvetska cesta 29	797			
			DVORIŠTE	6109			
		513/2	SESVETSKA CESTA	371	20		
			PUT	371			
Ukupna površina katastarskih čestica				7277			