

## PROCJEMBENI ELABORAT – 172/21-PR



Nekretnina: **Benzinska postaja i zgrada**

Lokacija: **Virovitička 9 i 11, Turanovac, 33406 Lukač**

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

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Centar Akcija d.o.o.

Zagreb, Kačićeva 16

Ovjera:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

 **CeA**  
Centar Akcija d.o.o., Zagreb  
OIB 93462267870

Zagreb, svibanj 2021. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k.izvatku**

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

**Nekretnina**

Adresa:

Koordinate:

Interna oznaka:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarske čestice:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

**Benzinska postaja i zgrada**

Virovitička 9 i 11, Turanovac, 33406 Lukač

45.88515871413983, 17.41091626255234

EP3

2203, 1853

269/11, 269/12

Turanovac

269/11, 269/12

Turanovac

Benzinska postaja i zgrada

31.5.2021

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

**Legalitet:**

Dozvola za građenje:

Nije dostavljena

Uporabna dozvola:

Nije dostavljena

Infrastruktura opremljenost:

Prosječna

Usklađenost ZK i katastra:

Da

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.

### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :

Benzinska postaja i zgrada

na adresi:

Virovitička 9 i 11, Turanovac, 33406 Lukač

iznosi zaokruženo:

**940.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,509865 kn

**124.000,00 €**

*Napomena:*

*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-143/2021  
Zagreb, 17. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave 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, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Tomislav Perković (OIB 56100190415), 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković



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

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. 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. e-izvadak iz zemljišne knjige
2. Prijepis posjedovnog lista broj neslužbena kopija
3. Preslik katastarskog plana

### **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 procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: u naravi benzinska postaja na k.č.br. 269/11, zk.ul. 2203 i zgrada (nekadašnji autosalon, trenutno van upotrebe) na 269/12, zk.ul. 1853 sve k.o. Turanovac, na adresi Virovitička 9 i 11, Turanovac, 33406 Lukač.

Datum očevida: 31.5.2021

Datum kakvoće: 31.5.2021

Datum vrednovanja: 31.5.2021

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:	e-izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina:	Turanovac
Zemljišnoknjižni uložak:	2203, 1853
Zemljišnoknjižne čestice:	269/11, 269/12
Zemljišnoknjižna k.o.:	Turanovac
Katastarske čestice:	269/11, 269/12
Katastarska općina:	Turanovac
Opis nekretnine:	BENZINSKA POSTAJA SELIŠĆE - z.k.ul. 2203 AUTOSALON I EKONOMSKO DVORIŠTE SELIŠĆE - z.k.ul. 1853
Vlasnik:	Prema priloženom z.k.izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

### *Legalitet:*

*Pretpostavka o legalnosti nekretnine. Za predmetnu građevinu od strane Naručitelja nije dostavljena Građevinska dozvola, tehnička dokumentacija vezana uz nju, niti Uporabna dozvola. Za benzinsku postaju u zk izvadak nije upisana zabilježba koja se odnosi na legalnost nekretnine. U z izvadak za autosalon upisana je negativna zabilježba.*

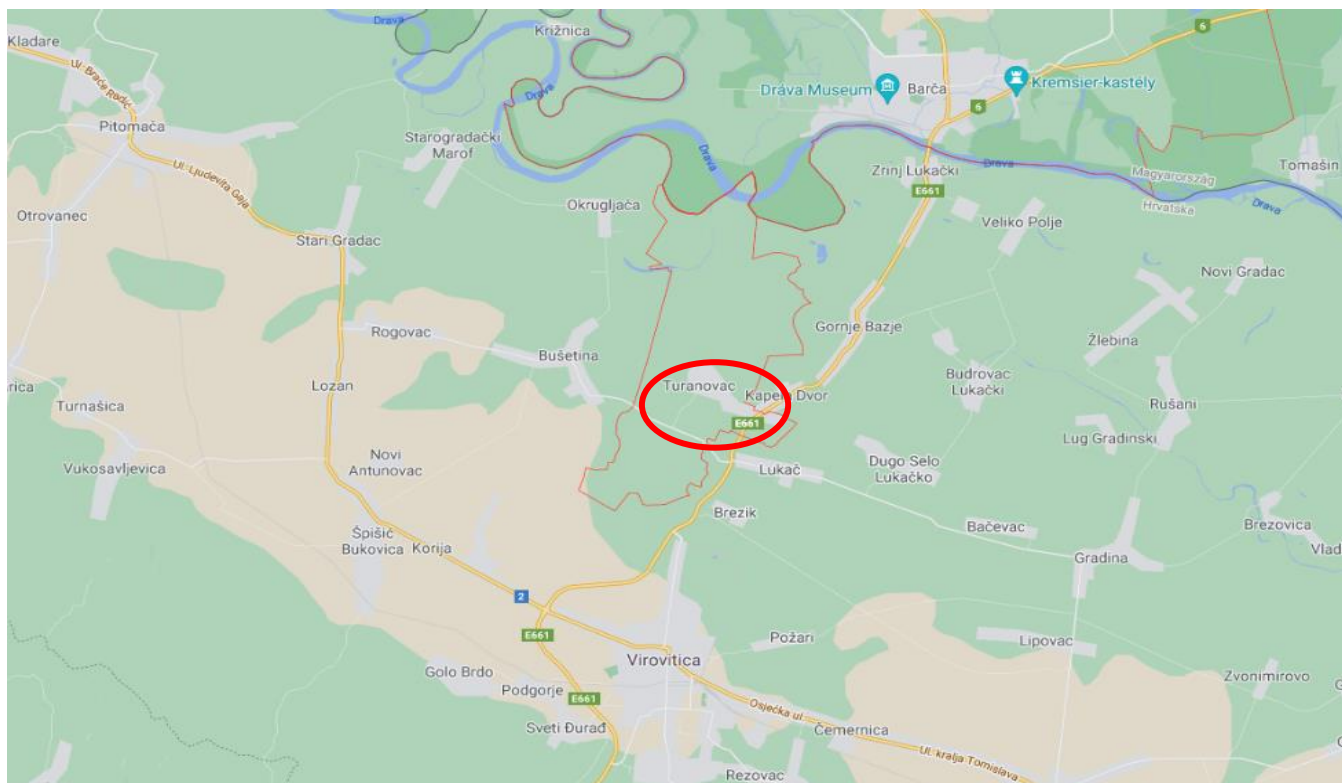
*Procjena je napravljena pod pretpostavkom pune legalnosti nekretnina.*



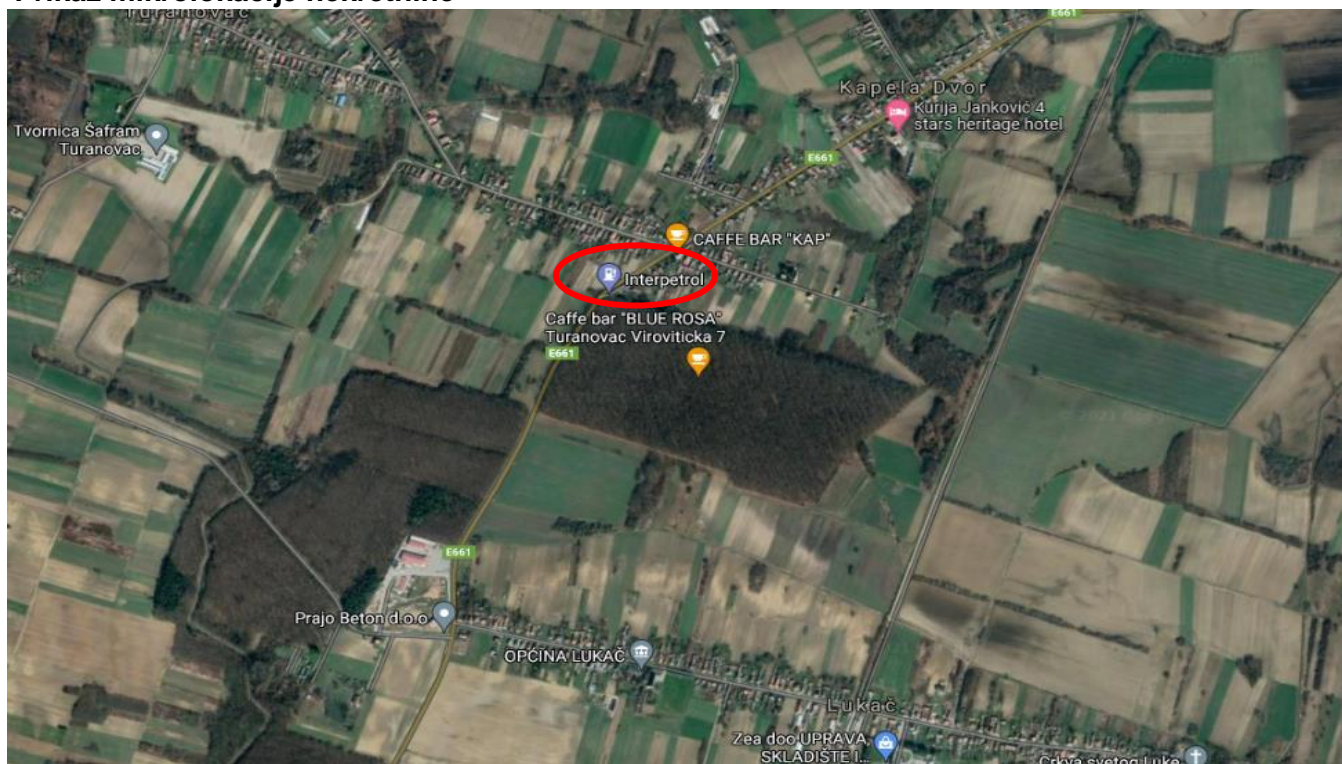
## LOKACIJA

Predmetna nekretnina je u naravi benzinska postaja u funkciji te zgrada trenutno van funkcije (autosalon), koja se nalazi u naselju Turanovac u općini Lukač, cca. 6 km sjeveroistočno od Virovitice. Benzinska postaja i zgrada smještene su južno od naselja Turanovac, izvan stambenog dijela naselja na prometnici s malim prometnim intezitetom, a koja spaja Viroviticu s Mađarskom. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je moguće na parceli.

### 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 31.05.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina BENZINSKA POSTAJA SELIŠĆE upisana u zk. ul. 2203 i AUTOSALON I EKONOMSKO DVORIŠTE SELIŠĆE upisan u zk.ul. 1853 sve k.o. Turanovac.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmetna benzinska postaja nalazi se na zemljištu površine 1494 m<sup>2</sup> (katastarska čestica 269/11 k.o. Turanovac) i građena je cca. 1993. godine. Benzinska postaja ima šest mjesta za istakanje goriva, jedno mjesto za istakanje lož ulja, nadstrešnicu i prostor za trgovinu. Pristup je omogućen iz oba smjera pristupne ceste. Benzinska postaja je u funkciji.

Neposredno jugozapadno od benzinske postaje smješten je i manji zidani objekt trenutno van funkcije koji je nekad bio u funkciji autosalona.

#### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



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



Namjena: benzinska postaja  
Godina izgradnje: 1993  
Godina adaptacije: nepoznati  
Katnost: prizemlje  
Vertikalna komunikacija: -

#### **KONSTRUKCIJA**

Temelji: betonski  
Nosiva konstrukcija: armiranobetonska  
Pregradni zidovi: zidani opekom  
Međukatna konstrukcija: -  
Krovište i pokrov: kosi krov pokriven šindrom

#### **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

Pročelje: dijelom ožbukano i obojano, dijelom ostakljeno  
Obrada podova: keramika  
Obrada zidova: dijelom ožbukani obojani, dijelom keramika  
Obrada stropova: ožbukani i obojani  
Unutarnja stolarija: drvena obrađena lazurom  
Vanjska stolarija: metalna, ostakljena IZO staklom

#### **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

Vodovod: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Kanalizacija: instalacija i priključak na javnu mrežu  
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu  
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu  
Grijanje: električna energija  
Dodatne instalacije: -

#### **STANJE - ODRŽAVANJE**

Ispodprosječno

#### **VANJSKO UREĐENJE**

Dijelom uređeno

#### **INFRASTRUKTURA**

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s pristupom na javnu prometnicu.

## 5. Prikaz površina

Površina predmetne benzinske postaje preuzete su iz dokumenta "CID30003797  
\_NC\_100922020\_Interpetrol - gas station - Turanovac -Driveby" od 10.09.2020. godine.

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

#### Neto korisna površina (NKP)

<i>Benzinska postaja</i>	250,00
<i>Zgrada (autosalon)</i>	150,00
<b>NKP =</b>	<b>400,00 m<sup>2</sup></b>

#### Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NP	x	<i>koef.</i>	
BRP =	400,00	x	1,10	
<b>BRP =</b>	<b>440,00</b>			<b>m<sup>2</sup></b>

#### Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	440,00	x	3,20	prosječno
<b>BVO =</b>	<b>1.408,00</b>			<b>m<sup>3</sup></b>

#### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>400,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>440,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>1.408,00</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. 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.)**

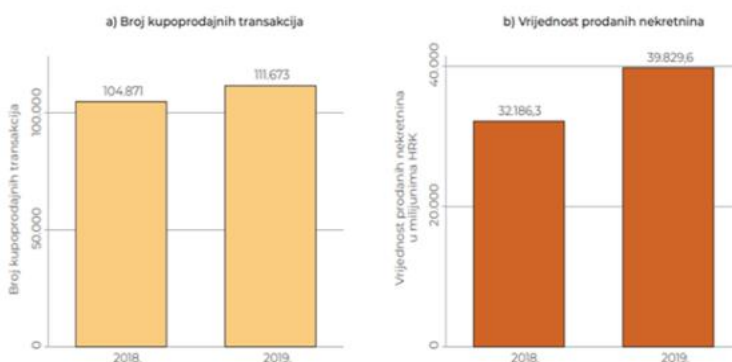
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

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 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

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



Izvori: EIZ i MGIPU.

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

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. 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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem 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 umanjnjem 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.

#### 7.1.2. 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.

### 7.1.3. 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.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana 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.

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom. Zbog specifičnosti nekretnine nije bilo moguće doći do podataka o vrijednosti zakupa. Za izradu procjene se koriste dobiveni podaci od naručitelja i podaci o poslovanju usporedivih benzinskih postaja.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.



## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

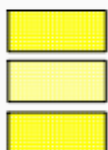
### 8.1. Prostorno planski status lokacije

IZVOD IZ :

Prostorni plan uređenja općine Lukač, IV izmjene i dopune, "Službeni vjesnik" Općine Lukač br. 1/21



postojeće/planirano  
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NEIZGRAĐNI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

## 8.2. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

### 8.2.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

#### Usporedba 1 ..... IDZKC: 843702

Lokacija: Lukač - okolica

Datum ugovora: 16.2.2018

ICSN: 99,57

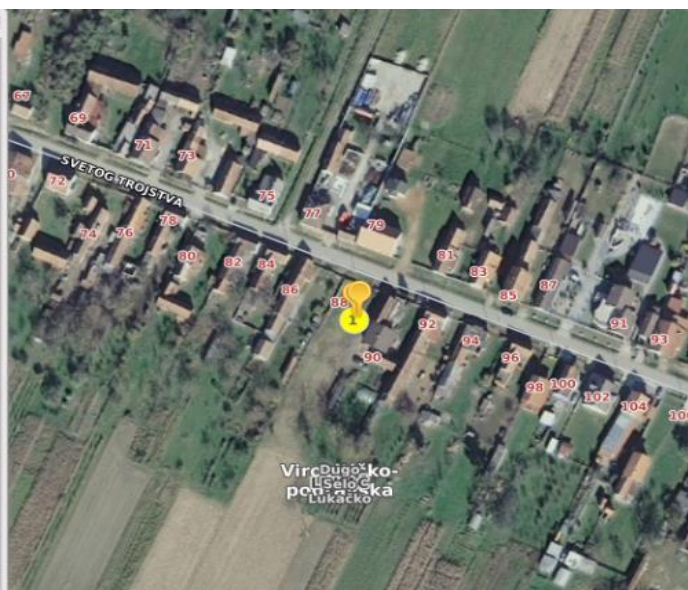
Površina (m<sup>2</sup>): 3.844,84

Cijena zakupa (€): 4.035,71

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,433629 kn

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 1,05

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		843702
Datum pregleda		31.5.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3737916
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		3.844,84
Vrijednost nekretnine (KN)		30.000,00
Datum ugovora		16.02.2018
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOМЕНА:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		25
Status podatka		
Cjenovni blok		
Pretežita namjena cjenovnog bloka		
		PROVEDENA EVALUACIJA LUKAČKO DUGO SELO - NASELJE GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



#### Usporedba 2 ..... IDZKC: 903701

Lokacija: Lukač - okolica

Datum ugovora: 17.5.2018

ICSN: 98,94

Površina (m<sup>2</sup>): 2.755,00

Cijena zakupa (€): 3.387,82

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,379380 kn

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 1,23

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		903701
Datum pregleda		31.5.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3805165
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		2.755,00
Vrijednost nekretnine (KN)		25.000,00
Datum ugovora		17.05.2018
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOМЕНА:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>• Stopa PDV-a (%)</li><li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>• Optiranje</li></ul>		25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	GRADINA - GRAĐEVINSKO GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		





**Usporedba 3 ..... IDZKC: 1095281**

**Lokacija:** Lukač - okolica

**Datum ugovora:** 3.5.2019

**ICSN:** 102,24

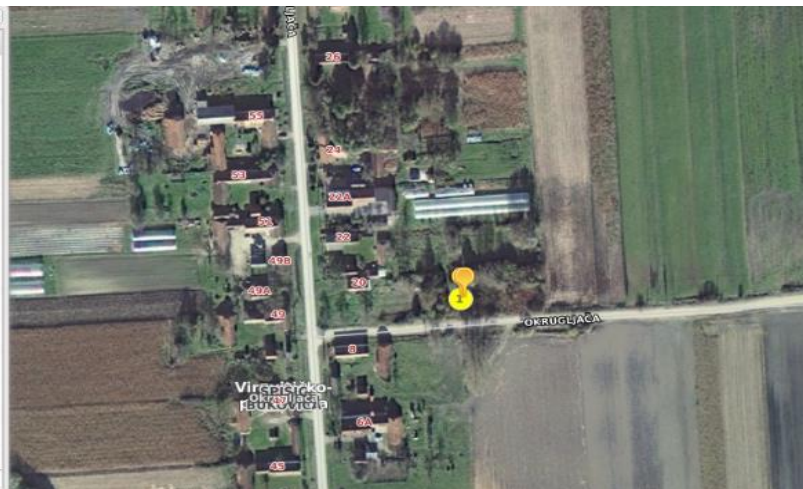
**Površina (m²):** 1.104,00

**Cijena zakupa (€):** 2.023,25

srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,413812 kn

**Cijena (€/m²):** 1,83

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1095281
Datum pregleda		31.5.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4028297
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		1.104,00
Vrijednost nekretnine (KN)		15.000,00
Datum ugovora		03.05.2019
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		OKRUGLIJAČA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



**Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:**

**ICSN:** 119,45

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) DZS-a 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, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.


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

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m <sup>2</sup> (bez PDV-a)
Lukač - okolica	1,05	99,57	119,45	1,1997	1,26
Lukač - okolica	1,23	98,94		1,2073	1,48
Lukač - okolica	1,83	102,24		1,1683	2,14

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

Virovitička 9 i 11, Turanovac, 33406 Lukač	Procjenjivana nekretnina Virovitička 9 i 11, Turanovac, 33406 Lukač	Usporedba 1 Lukač - okolica	Usporedba 2 Lukač - okolica	Usporedba 3 Lukač - okolica	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	1,26	1,48	2,14	
Površina prostora (NKP)	400,00	3.844,84	2.755,00	1.104,00	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Lokacija	dobra	lošija	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,20	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Veličina zemljišta	916,00	3.844,84	2.755,00	1.104,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Oblik zemljišta	doobar	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Konfiguracija	dobra	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Namjena	g.z.	g.z.	g.z.	g.z.	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Cestovni pristup	doobar	dobro	dobro	dobro	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1,71	1,51	1,48	2,14	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		20%	0%	0%	
<b>Indikator vrijednosti</b>					
	1,71	1,51	1,48	2,14	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,20	0,23	-0,43
Odstupanje od prosjeka u postotku:			12%	13%	25%
Kvadrat odstupanja:			0,04	0,05	0,18
Standardno odstupanje:	0,30	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,61	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



### 8.3. Pregled projekcije prihoda

Sukladno članku 24. stavku 4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Zbog specifičnosti nekretnine nije bilo moguće doći do podataka o vrijednosti zakupa. Za izradu procjene se koriste dobiveni podaci od naručitelja i podaci o poslovanju usporedivih benzinskih postaja.

Količina prodanog goriva na benzinskoj pumpi izračunata je na temelju publikacije Hrvatskih cesta "Brojenje prometa na cestama Republike Hrvatske 2019".

#### Pregled prosječnih prihoda i rashoda usporedivih benzinskih postaja

<b>SPECIFIKACIJA PRIHODA</b>	<b>L / 1 god.</b>
Prosječna prodaja u litrama po godini	353.247,00
Prosječna cijena goriva po litri (bez PDV)	1,07 kn
Marža po litri goriva	10,00%
Udio prihoda trgovine i кафеа u prihodu od goriva	10,00%

<b>Dobit bez operativnih troškova</b>	
Gorivo	€ 37.630,18
Trgovina	€ 3.763,02
<b>UKUPNO</b>	<b>€ 41.393,20</b>
<b>Operativni troškovi</b>	
Plaće zaposlenika	€ 19.200,00
Režije	€ 500,00
IT	€ 300,00
Maintenance	€ 1.000,00
Other	€ 500,00
<b>UKUPNO TROŠKOVI</b>	<b>€ 21.500,00</b>
<b>PRIHODI - TROŠKOVI</b>	
Neto operativna dobit	<b>€ 19.893,20</b>

## 8.4. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

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>• <b>izvrsna</b> lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nema</b> 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>• <b>vrlo dobra</b> lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mala</b> 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>• <b>dobra</b> lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> 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>• <b>umjerena</b> lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> 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>• <b>loša</b> lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Odabir klasifikacije	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
Odabrani faktor korištenja	<b>3,0</b>		

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

Starost građevine (G) - prosječno	2021 - 2001	god.	20
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	20
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	0
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	3,0
Relativna starost (G/OVK):		%	100%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		40%	8

## 8.5. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom zk.ul. 2203

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.

<i>*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)</i>	<i>Odabrano</i>	<i>Položaj</i>	<i>Kvaliteta</i>	<i>Gosp. situacija</i>	<i>Razvojni potencijal</i>	<i>UKUPNO</i>
<i>Benzinske pume: 6,5 - 8 %</i>	8,00%	<i>prosječan</i>	<i>prosječna</i>	<i>dobra</i>	<i>ne postoji</i>	8,00%
<i>Prilagodba</i>	8,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

<b>PARAMETAR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>VRIJEDNOST €</b>
<b>Godišnji prihod nekretnine benzinska postaja</b>			<b>19.893,20</b>
Rizik gubitka najamnine	10,00 %		1.989,32
Troškovi investicijskog održavanja	0,50 €/m <sup>2</sup> NKP		1.500,00
Modernizacija	0,50 % NV		1.000,00
Ukupni troškovi gospodarenja	22,57 %		4.489,32
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,00 %		204,65
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>15.199,23</b>
Stopa kapitalizacije	8,00 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	8 godina		
q	1,080		
Multiplikator	5,75		
Yield Brutto	22,13 %		
Udio vrijednosti građevine			<b>87.344,49</b>
Udio vrijednosti zemljišta			<b>2.558,13</b>
Iznos potreban za rekonstrukciju			
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE ( € ) :</b>			<b>89.902,63</b>

<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:</b>	<b>89.902,63 €</b>
---	--------------------

## 8.6. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine troškovnom metodom zk.ul. 1853

### 8.6.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	NKP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
Zgrada	150,00	165,00	528,00
<b>UKUPNO</b>	<b>150,00</b>	<b>165,00</b>	<b>528,00</b>

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2017. HKA - PDV uključen).*			
Građenje	(€/m²)	450,00	74.250,00
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)	74.250,00	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(€/m³)	2,93	1.546,77
Vodni doprinos	(€/m³)	1,34	706,59
Projektiranje, nadzor, konzalting ....	(€)	3,00% NV	2.227,50
Ostali troškovi	(€)	2,00% NV	1.485,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)	5.965,86	

1 € = 7,509865 kn

### 8.6.2. Umanjenje vrijednosti - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

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 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> 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>
<b>Odabir klasifikacije</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>	<b>4,0</b>		

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

Starost građevine (G) - prosječno	2021 - 1993	god.	28
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	52
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	35%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		34%	27
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	53
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	66%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>		<b>(€)</b>	<b>25.245,00</b>

## REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanj enje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanj enje vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	NOVA VRIJEDNOST (€)	TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)
<b>GRAĐEVINE SVEUKUPNO</b>	<b>74.250,00</b>	<b>25.245,00</b>
DODACI:	0%	0,00
ODBICI:	0%	0,00
<b>SVEUKUPNA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA</b>		<b>25.245,00</b>

### \*Članak 61. Pravilnika (NN 105/15):

Stavak 2.

Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina.

## OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	Površina (m²)	Cijena (€/m²)	Amortizacija (%)	ukupno €
U cijeni građenja	0,00	0,00	0%	0,00
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO	(€)	0,00		
PRIKLJUČCI				
Struja, voda	(€/m² BRP)	3,00	165,00	495,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)	495,00		
OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	495,00		



#### 8.6.4. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	25.245,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	1.934,87
PRIVOĐENJE SVRSI	€	5.965,86
OSTALI TROŠKOVI	€	495,00
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>33.640,72 €</b>

#### 8.6.5. 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.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

**Kt = 1,00**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	33.640,72
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>33.640,72 €</b>

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Benzinska postaja i zgrada

na adresi: Virovitička 9 i 11, Turanovac, 33406 Lukač

z.k.č.: 269/11, 269/12

k.o.: Turanovac

z.k.ul.: 2203, 1853

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

zk.ul. 2203	680.000,00 kn
	90.000,00 €
zk.ul. 1853	260.000,00 kn
	34.000,00 €

1€ = 7,509865 kn

### Napomena:

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

Izrada:

Centar Akcija d.o.o.

Zagreb, Kačićeva 16



*\*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 )

Zagreb, svibanj 2021. godine

## 10. 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 poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

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



Zagreb, svibanj 2021. godine

## **11. Prilozi**

## FOTOGRAFIJE







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VIROVITICA  
Stanje na dan: 20.05.2021. 00:26

Katastarska općina: 332704, TURANOVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6349/2021  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2203

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	269/11	BENZINSKA POSTAJA SELIŠĆE		415		
		UKUPNO:		415		

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/5 INA - INDUSTRIJA NAFTE ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 4/5 ŽIŽIĆ PETROL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81359242673, ULICA VINKA JELIĆA 1, 23000 ZADAR	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.	Na suvlasnički dio: 2 (4/5)		
7.1	Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2441/12  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 16. travnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 25.000.000,00 Kn (slovima: dvadesetpetmilijuna kuna) uvećano za kamate pobliže opisane u čl. 1. Ugovora kao i radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.500.000,00 EUR (slovima: jedanmilijunpetstotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za kamate pobliže opisane u čl. 2. Ugovora te druge ugovorene troškove, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>		GLAVNI ULOŽAK
7.3	Zaprimljeno 02.05.2017.g. pod brojem Z-3370/2017  ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2441/12 Zabilježuje se zajednička hipoteka uknjižena u z.k. ul. br.1853, 1933, 1468 k.o. Turanovac, z.k. ul. br. 550 k.o. Koprivnički Bregi, z.k. ul. br. 1414 k.o. Butkovec, z.k. ul. br. 410 k.o. Cmica, z.k.ul.br. 7961, 4469 k.o. Zaton, z.k. ul. br. 6022 k.o. Klara, kao sporednim ulošcima.		
7.5	Zaprimljeno 01.10.2018.g. pod brojem Z-6984/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 06.07.2018, promjena založnog vjerovnika pod broj Z-2441/12		na 7.1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VIROVITICA  
Stanje na dan: 20.05.2021. 00:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332704, TURANOVAC

Broj ZK uložka: 1853

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7611/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	269/12	AUTOSALON I EKONOMSKO DVORIŠTE SELIŠĆE		314		
		UKUPNO:		314		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježeno je da je autosalon sagrađen na čkbr. 269/12 upisan bez uporabne dozvole.	Z-338/98

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/5 INA - INDUSTRIJA NAFTE ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 4/5 ŽIŽIĆ PETROL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81359242673, ULICA VINKA JELIĆA 1, 23000 ZADAR	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 2 (4/5)		
1.1	Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2441/12  Na temelju Ugovora o založnim pravima od 16. travnja 2012. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 25.000.000,00 Kn (slovima: dvadesetpetmilijuna kuna) uvećano za kamate pobliže opisane u čl. 1. Ugovora kao i radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.500.000,00 EUR (slovima: jedanmilijunpetstotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za kamate pobliže opisane u čl. 2. Ugovora te druge ugovorene troškove, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2		SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 23.04.2012. broj Z-2441/12  Zabilježuje se zajednička hipoteka uknjižena u z.k. ul. broj 2203 k.o. Turanovac kao glavnom ulošku.		



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2021. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TURANOVAC (Mbr. 332704)

Posjedovni list: 1855

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/5	INA - INDUSTRIJA NAFTE ZAGREB, (VLASNIK)	
4/5	ŽIŽIĆ PETROL D.O.O., ULICA VINKA JELIĆA 1, ZADAR (VLASNIK)	81359242673

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
		269/11	SELIŠĆE	1494	10		
			KUĆA-DVOR	50			
			BENZINSKA PUMPA	1444			
Ukupna površina katastarskih čestica				1494			



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2021. 22:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TURANOVAC (Mbr. 332704)

Posjedovni list: 1346

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/5	INA INDUSTRIJA NAFTE, D.D. ZAGREB, AVENIJA V.HOLJEVCA 10, ZAGREB (VLASNIK)	
4/5	ŽIŽIĆ PETROL D.O.O., ULICA VINKA JELIĆA 1, ZADAR (VLASNIK)	81359242673

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
		269/12	SELIŠĆE	1130	10		
			KUĆA-DVOR	1130			
Ukupna površina katastarskih čestica				1130			

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