

# PROCJEMBENI ELABORAT

## 2019/31051446



NEKRETNINA:  
LOKACIJA:

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
**Gradna b.b., Domaslovec**

vlasnik: **FI- Izolacije d.o.o.**  
**Vida Došena 44., Zagreb**

NARUČITELJ:

**B2 KAPITAL d.o.o.**

Radnička cesta, br. 41  
10 000 Zagreb

SVRHA:

**UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

PROCJENITELJ:

Bernard Mahečić, Nova cesta 52, Zagreb

Zagreb, 31. svibnja 2019

**0. SAŽETAK**

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10430 Samobor
	Naziv ulica i k.br.	Gradna b.b.
	Gradska četvrt	Domaslovec
	zemljopisne koordinate	50°76'00.5"N 44°00'12"E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište-poslovna namjena	
Namjena nekretnine:	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	3040, 1827
	poduložak knjige položenih ugovora	0
	zk. čestica, br.:	996/1, 996/3, 996/4, 996/6, 996/7
	katastarska općina:	Domaslovec
Katastar	posjedovni list, br:	1433
	k. čestica, br.:	533, 534, 535, 536
	katastarska općina:	Domaslovec
Katnost:	/	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]:	7.958,00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m <sup>2</sup> ]:		
<b>tržišna vrijednost nekretnine:</b>		<b>244.000,00 €</b>
Legalitet:	DA	
Odobrenje za građenje:	NE	
Uporabna dozvola:	/	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	/	
Godina adaptacije:	0	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-78/17  
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, 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

**Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu 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. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

---

# **PROCJEMBENI ELABORAT**

<b>S A D R Ž A J :</b>
------------------------

## **0. SAŽETAK**

### **IMENOVANJE**

- 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**
- 3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- 4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- 5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**  
Gospodarsko stanje u RH  
Tržište nekretnina na području RH
- 6. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**
- 7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 8. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK**
- 9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**
- 10. PRILOZI**  
fotografije  
zk izvadak  
posjedovni list



---

<b>1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE</b>
---

**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, 20/17)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

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

●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 100/12)

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)

Zakon o zemljišnim knjigama

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

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

Napomena:

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

## 2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište u ulici Gradna b.b. u Domaslovcu:

Zemljišni odjel Suda						ne odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk.ul.	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
996/1, 996/3, 996/4, 996/6, 996/7	3040, 1827		Domaslovec	Oranica Jalešina u Topolju	7958,00		533, 534, 535, 536	Domaslovec	1433

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 31.09.2018.  
DAN KAKVOĆE: 31.05.2019.  
DAN VREDNOVANJA: 31.05.2019.

**NAPOMENA:** Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Očevid i identifikacija građevinskog zemljišta, izvršena je bez dodatne geodetske podloge. Zemljište je identificirano, a posebne izmjere na terenu nisu rađene.

### 3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

**Dokumentacija:** - izvadak iz zemljišne knjige, uložak, br. 3040, 1827, k.o. Domaslovec, općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižnog odjela Samobor.

- posjedovni list, br. 1433, k.o. Domaslovec, područni ured za katastar Zagreb, odjel za katastar nekretnina Samobor

**Projektna dokumentacija**  
**Građevinska dozvola**  
**Uporabna dozvola**

**Nije predložena**  
**Nije predložena**  
**Nije predložena**

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

Pristup građevinskom zemljištu je direktno s lokalne javne prometnice

Zemljište se ne koristi.

#### POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Zemljište se nalazi u naselju Domaslovec u industrijskoj zoni, u neposrednoj blizini Samobora, južno od autoceste Zagreb-Ljubljana. Neposredna blizina autoceste jamči atraktivnost nekretnine u svrhu industrijsko-skladišne namjene.

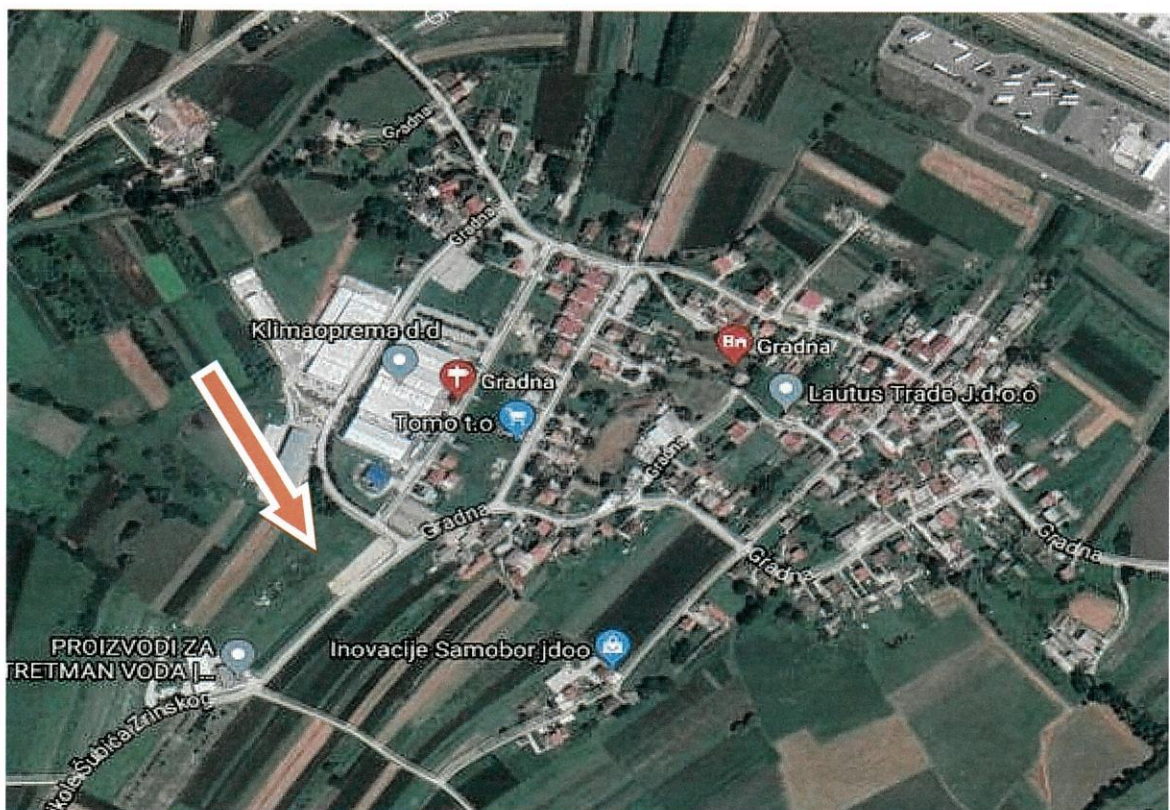
#### DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište koje se sastoji od četiri katastarske čestice koje zajedno čine jednu cjelinu. Ukupna površina svih čestica po katastarskoj izmjeri je 7.958,00 m<sup>2</sup>. Pristup zemljištu je sa javne lokalne prometnice cijelom duljinom parcele i svi komunalni priključci su odmah na javnoj prometnici.

Zemljište je okruženo neizgrađenim građevinskim parcelama i industrijsko-logističkim kompleksima.

Prema prostornom planu, zemljište se nalazi u neizgrađenom dijelu građevinske zone mješovite namjene. Prema PPUSG, maksimalni BRP je 3.180,00 m<sup>2</sup>









REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

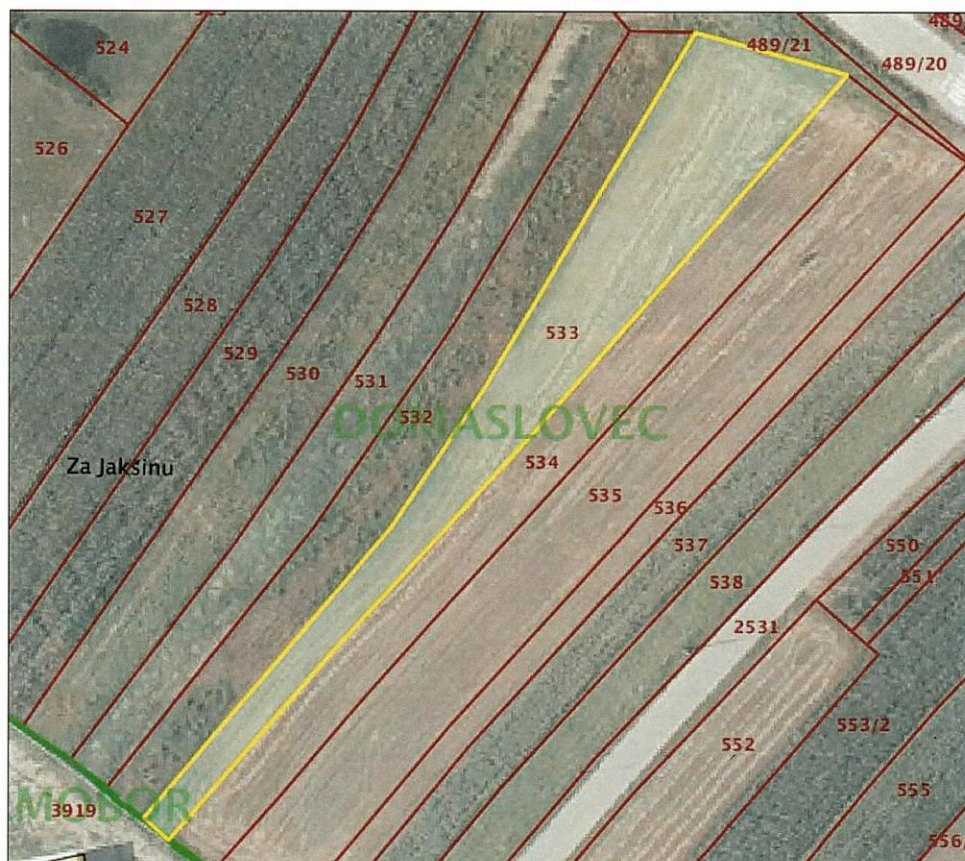
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DOMASLOVEC, 324981  
k.č. br.: 533

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

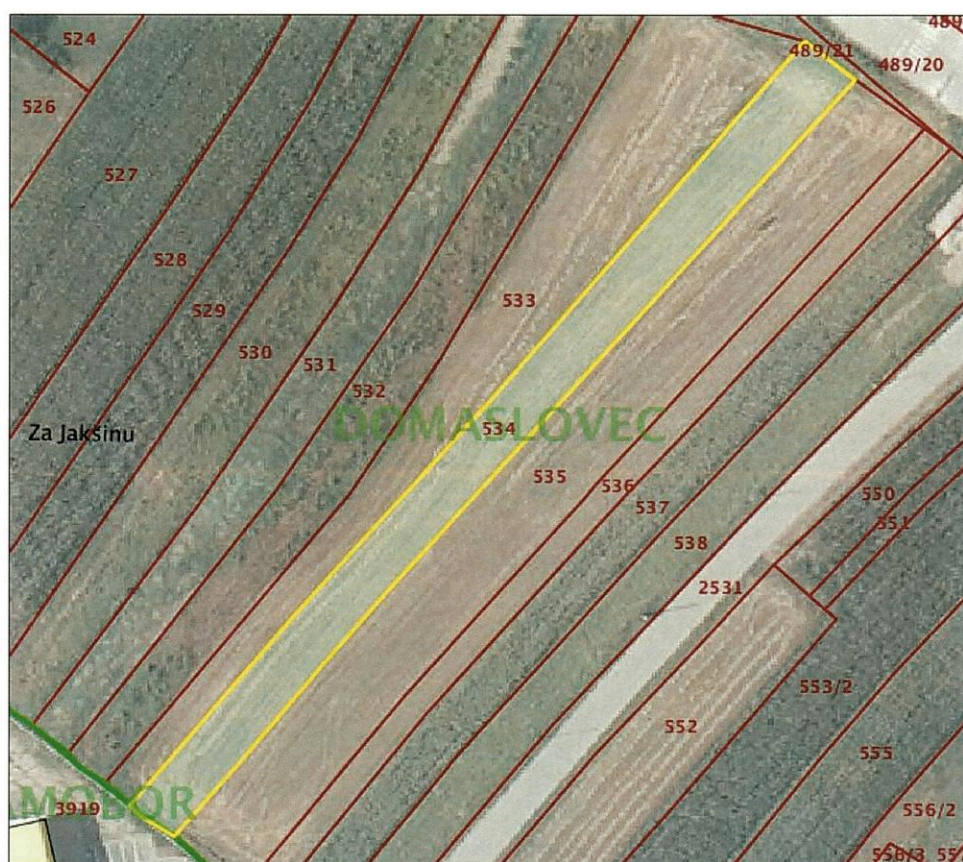
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DOMASLOVEC, 324981  
k.č. br.: 534

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DOMASLOVEC, 324981  
k.č. br.: 535

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno njerilo ispisa 1: 1000

Izvorno njerilo plana 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

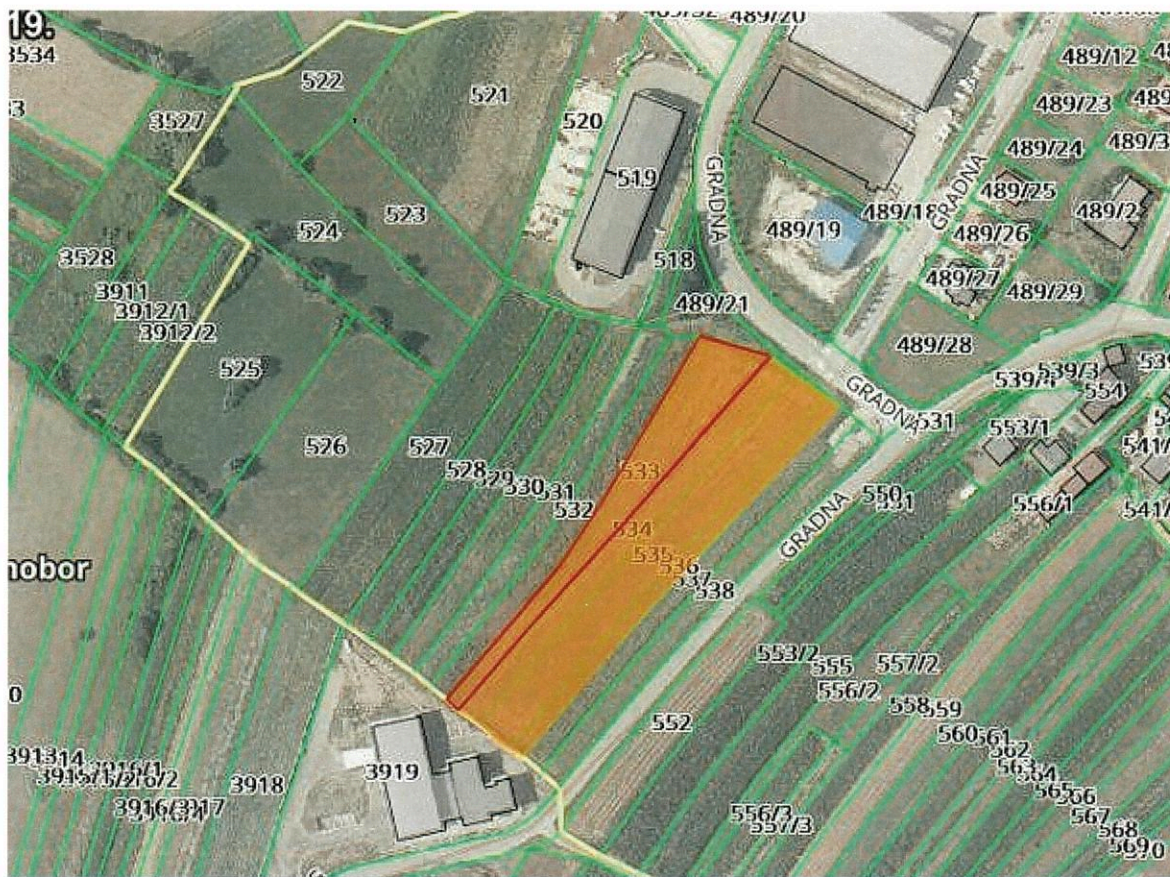
K.o. DOMASLOVEC, 324981  
k.č. br.: 536

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000





#### 4. **NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, uložak, br. 3040, 1827, k.o. Domaslovec, općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižnog odjela Samobor.
- posjedovni list, br. 1433, k.o. Domaslovec, područni ured za katastar Zagreb, odjel za katastar nekretnina Samobor
- procjena vrijednosti nekretnine izrađena od Consult Zagreb- CZ 2712 d.o.o., od 07.02.2011.