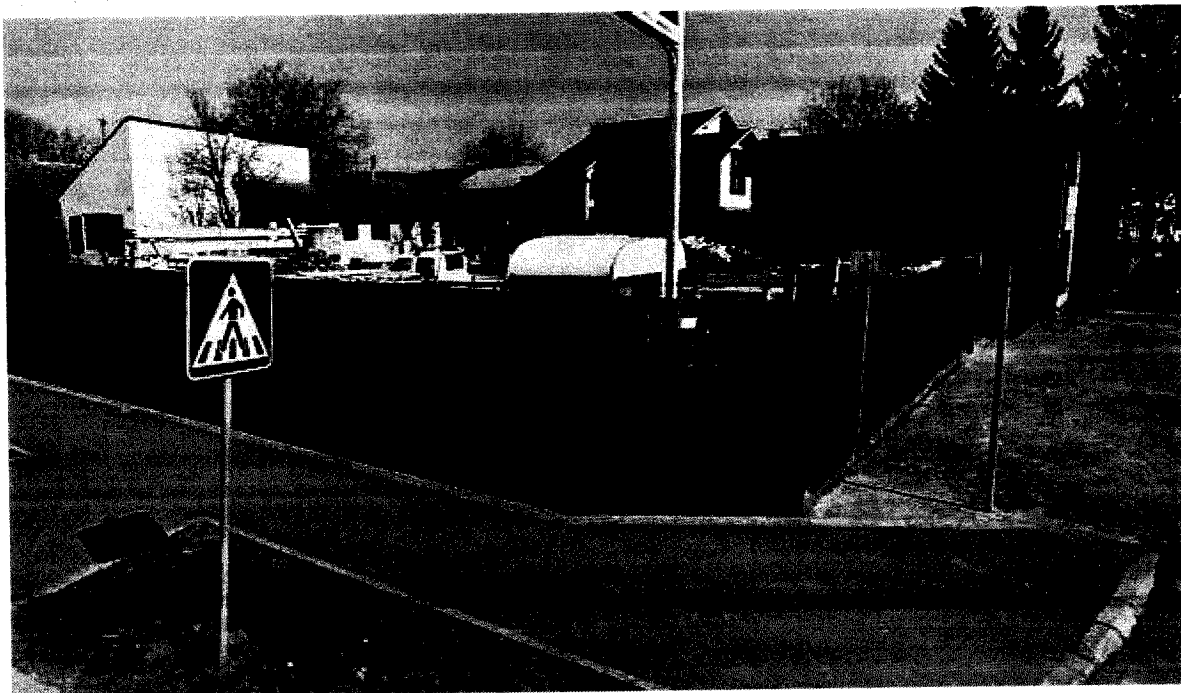


PROCJEMBENI ELABORAT

2018/1028118



NEKRETNINA:
LOKACIJA:

POSLOVNA GRAĐEVINA
Frankopanska 70, Nova Gradiška, 35400
vlasnik: **KONSTRUKCIJA d.o.o. za građevinarstvo**
Frankopanska 70, Nova Gradiška, 35400

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, 28. listopada 2018.

0. SAŽETAK

| SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| Naručitelj procjene: | B2 KAPITAL d.o.o. | |
| Adresa nekretnine | Grad i poštanski broj | Nova Gradiška, 35400 |
| | Naziv ulica i k.br. | Frankopanska 70 |
| | Gradska četvrt | Nova Gradiška, 35400 |
| | zemljopisne koordinate | 45°16'09.7"N 17°23'00.6"E |
| Tip nekretnine: | Skladišne zgrade / prostori | |
| Namjena nekretnine: | Poslovna | |
| Zemljišnik | uložak zemljišne knjige: | 0 |
| | poduložak: | 0 |
| | zk. čestica, br.: | 793/63, 793/81 |
| | katastarska općina: | 0 |
| Katastar | posjedovni list, br.: | 0 |
| | k. čestica, br.: | 38/1, 39/1 |
| | katastarska općina: | 0 |
| Katnost: | Po+Pr+Kat | |
| Pripadak: | /// | |
| Površina zemljišta [m ²]: | 1.221,00 | |
| Površina korisne vrijednosti prostora [m ²]: | 160,00 | |
| Legalitet: | DA | |
| Odobrenje za građenje: | nije priloženo | |
| Uporabna dozvola: | nije priložena | |
| Neposredan pristup na javnu prometnicu: | DA | |
| Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata: | DA | |
| Godina završetka izgradnje: | 1968. | |
| Godina adaptacije: | - | |
| 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 NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, 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

| |
|------------------------|
| S A D R Ž A J : |
|------------------------|

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. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
fotografije
izvadak iz zemljišne knjige
posjedovni list

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 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

•Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 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 energetske pregledu zgrade i energetske 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 Naručioca, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu, koja se nalazi na adresi Frankopanska 70, Nova Gradiška

| Zemljišni odjel Suda | | | | | | Ured za katastar i geodetske poslove | | |
|----------------------|------------|-----------|--------------------|-----------------|---------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------|
| z.k. čestica | zk. uložak | poduložak | katastarska općina | opis nekretnine | površina /m2/ | k. čestica | katastarska općina | posjedovni list |
| 525 | 1597 | /// | Nova Gradiška | Kuća i dvorište | 425,00 | 525 | Nova Gradiška | 4509 |
| 526/1 | | | | Kuća i dvorište | 796,00 | 526/1 | | |
| Ukupno: | | | | | 1.221,00 | | | |

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: 28.10.2018.
DAN KAKVOĆE: 28.10.2018.
DAN VREDNOVANJA: 28.10.2018.

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

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 1597, k.o. Nova Gradiška, Zemljišnoknjižnog odjela Nova Gradiška, Općinskog suda u Slavanskom Brodu, od 27.10.2018. godine,
- posjedovni list, br. 4509, k.o. Nova Gradiška, Područni ured za katastar Slavonski Brod, od 27.10.2018. godine.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Projektna dokumentacija | NE |
| Građevinska dozvola | NE |
| Uporabna dozvola | NE |

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.
Građevina ima zadovoljene parkirališne potrebe na čestici.

POSLOVNA ZGRADA je u uporabljivom stanju.

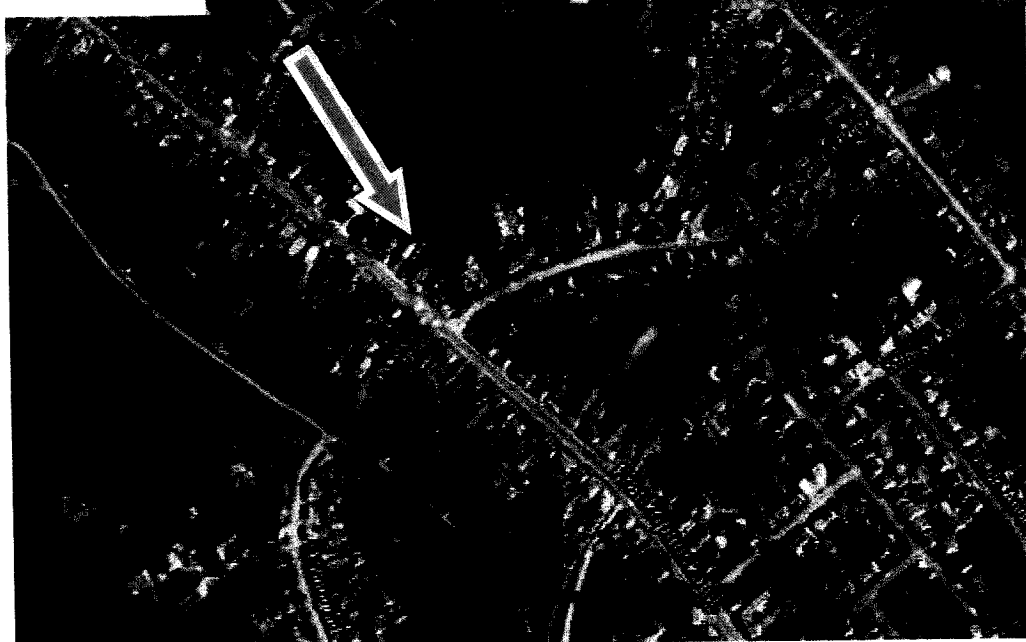
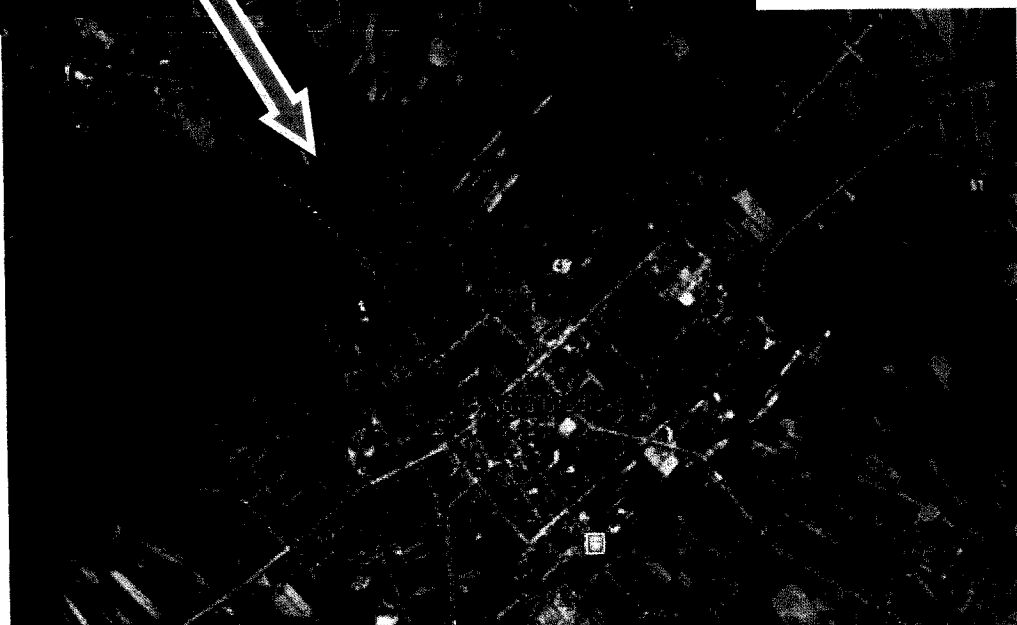
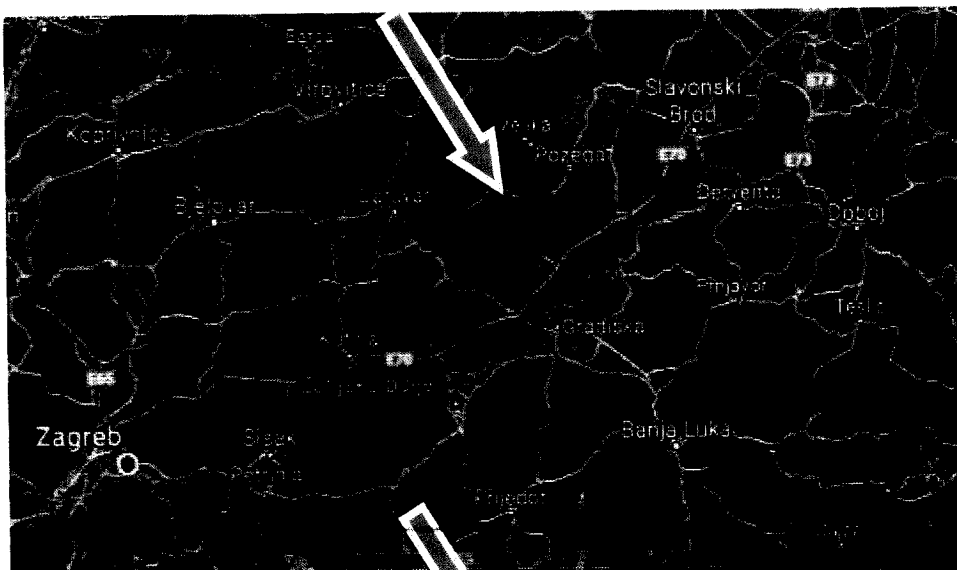
POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Frankopanska 70, Nova Gradiška. Pristupna cesta je asfaltirana prometnica standardnih gabarita, opremljena kompletnom komunalnom infrastrukturom te pješačkom stazom i javnom rasvjetom. Okolni objekti su slične katnosti i namjene.

Nekretnina je u naravi upravna zgrada koja se sastoji od ureda i skladišta.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Objekt je građen 1968. godine.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.10.2018

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000



Datum ispisa: 28.10.2018

4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 1597, k.o. Nova Gradiška, Zemljišnoknjižnog odjela Nova Gradiška, Općinskog suda u Slavonskom Brodu, od 27.10.2018. godine,
- posjedovni list, br. 4509, k.o. Nova Gradiška, Područni ured za katastar Slavonski Brod, od 27.10.2018. godine.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 28.10.2018.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Parcela je priključena na javnu infrastrukturu vodovoda, dtk, plina i elektro distribucije.

STANJE NEKRETNINE

Nekretnina je redovito održavana.