

## - ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - br. 2014363



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **kč.br. 489/12 k.o. Domaslovec - katastarska izmjera  
kč.br. 1004/5 k.o. Domaslovec - gruntovna izmjera**

Naručitelj: **DF-TRGOVINA d.o.o. u stečaju  
Gradna 89B, 10430 Samobor  
OIB: 07359130354**

**SUDSKI VJEŠTAK:**  
**Davor Petračić, dipl.ing.građ.**  
ovlašteni inženjer građevinarstva

**PETRAČIĆ-projekt d.o.o.**  
Domobranska 3  
Karlovac

## 1. OPĆENITO

Datum očevida: 09.12.2014.g  
Datum kakvoće: 09.12.2014.g  
Datum vrednovanja: 10.12.2014.g

Temeljem zahtjeva naručitelja, od 28.08.2014, dobio sam zadatak utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina i to kč.br. 1004/5 k.o. Domaslovec, ukupne površine 655 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 3384 k.o. Domaslovec, koja odgovara kč.br. 489/12 k.o. Domaslovec - katastarska izmjera, upisane u posjedovni list br. 1445 k.o. Domaslovec

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

### Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)  
Zakon i gradnji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

### Propisi o vrednovanju:

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)  
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)

### Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

### Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e-izvadak od 28.08.2014  
Općinski sud: Samobor  
Katastarska općina: Domaslovec  
Čestica: 1004/5  
Uložak broj: 3384  
Poduložak broj: -  
Opis nekretnine: kč.br. oznaka zemljišta m<sup>2</sup> jutra čhv  
1004/5 pašnjak 655

Upisana površina zem. 655 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: DF-TRGOVINA d.o.o. Gradna 89B, Samobor u 1/1 dijela

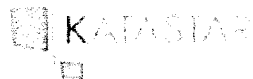
Teret: prema zk. ulošku  
Legalitet: -

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### 3.1. Građevinsko zemljište

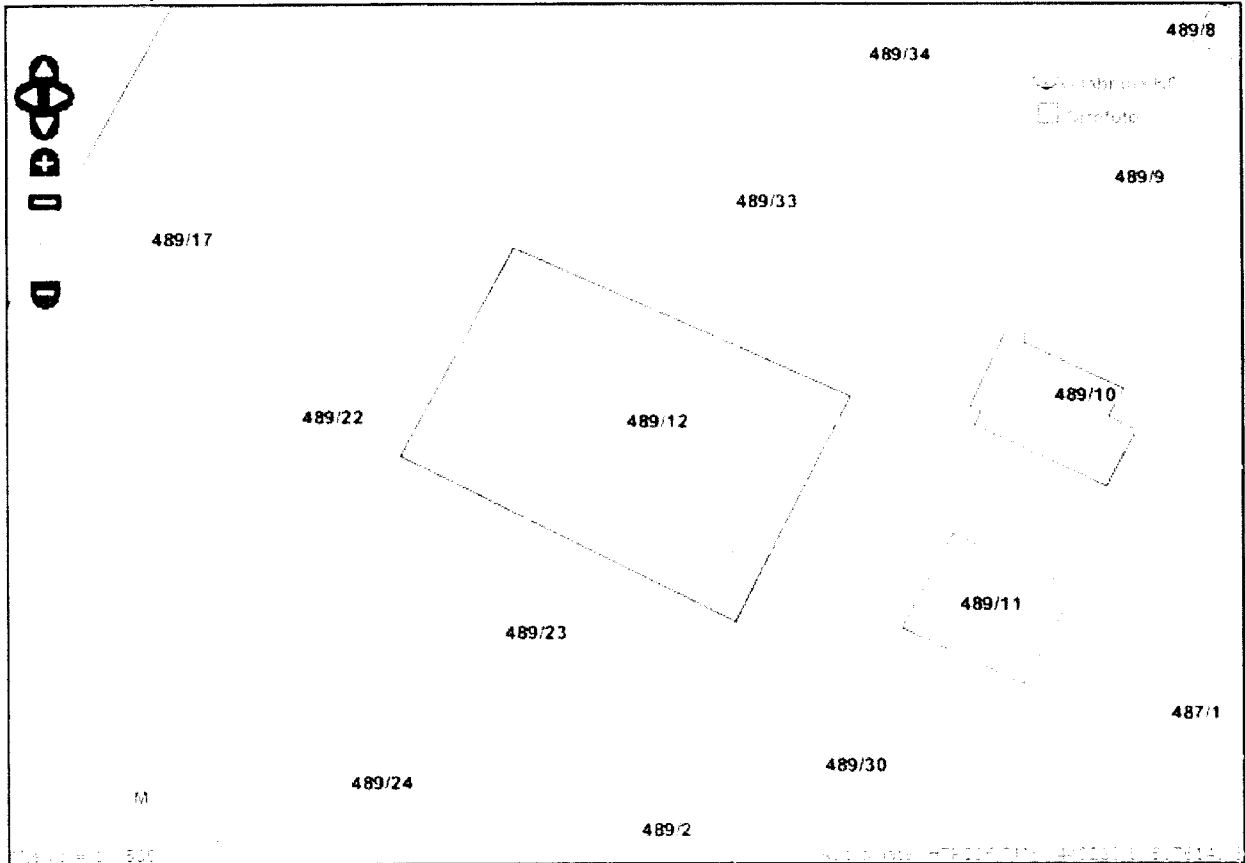
Parcela se nalazi na području naselja Gradna, grad Samobor, u katastarskoj općini Domaslovec.  
Parcela kč.br. 1004/5 (489/12) k.o. Domaslovec se nalazi u zoni označenoj kao građevinsko neizgrađeno zemljište.

Pz = 655,00 m<sup>2</sup>



Katastarska općina Domaslovec

Stanje katastarskog plana na dan 11.09.2014

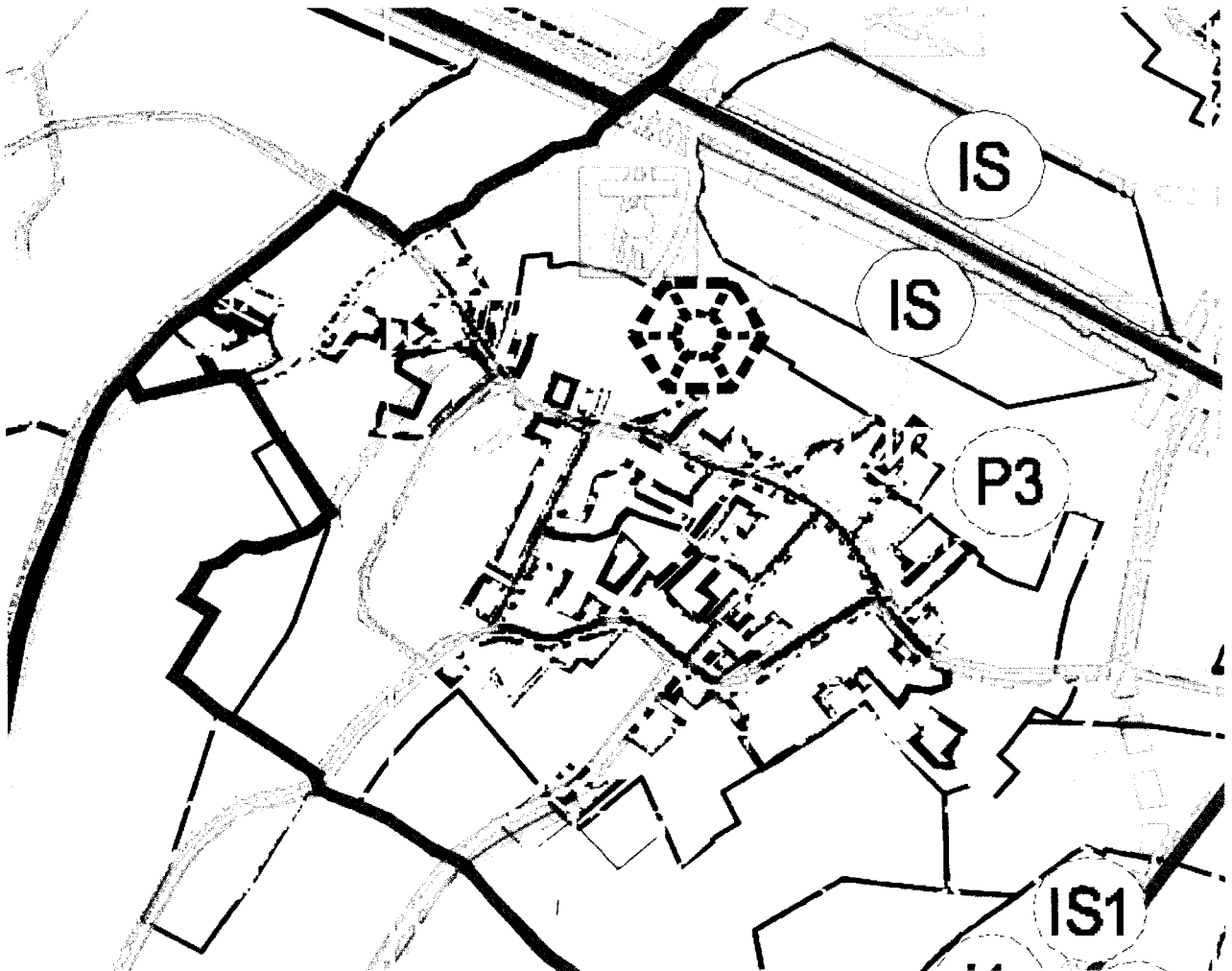


### 3.2. Buduća građevina

Prema uvidu u Prostorni plan uređenja Grada Samobora parcela kč.br. 489/12 - katastarska izmjera k.o. Domaslovec se nalazi u zoni označenoj kao građevinsko neizgrađeno zemljište.

Dopuštena izgrađenost za to područje je podrum, prizemlje, kat potkrovlja (Po+P+K+Pk) što odgovara visini od 9,00 m do vrha nadozida.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE za stambene zgrade određuje se sa 30% max. tlocrtna izgrađenosti.



#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Parcela kč.br. 489/12 k.o. Domaslovec se nalazi u građevinskom neizgrađenom području.

Čestica kč.br. 489/12 k.o. Domaslovec je pravokutnog oblika i pruža se u smjeru sjeverozapad-jugoistok. Teren je ravan.



## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. ODABIR METODE PROCIJENJIVANJA

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

*približne vrijednosti zemljišta,  
približne vrijednosti nekretnina,  
pregledi tržišta nekretnina,  
poredbeni pokazatelji,  
koeficijenti za prilagodbu,  
koeficijenti za preračunavanje,  
indeksni nizovi*

kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima:  
podacima o ponudi sličnih nekretnina  
nekretnina na dan procjenjivanja

Obzirom da nema javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, sagledavajući ugovorne obveze glede rokova izrade procjene u izračunu se koriste javno dostupni podaci:

## 5.1.1. PREGLED JAVNO DOSTUPNIH PODATAKA O CIJENAMA ZEMLJIŠTA

### 5.1.2. Pregled aktualne ponude na web-stranicama

Obzirom da nema javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, sagledavajući ugovorne obveze glede rokova izrade procjene u izračunu se koriste javno dostupni podaci:

#### USPOREDBA 1 <http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradiliste-gradni-oglas-3534019>



Objavljen: 8.12.2014  
Površina: m2 **1.208,00**  
namjena stambeno  
Cijena: EUR **75.000,00**

#### USPOREDBA 2 <http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-gradna-655-m2-oglas-13474781>



Objavljen: 19.11.2014  
Površina: m2 **655,00**  
namjena stambeno  
Cijena: EUR **40.000,00**

#### USPOREDBA 3 <http://www.njuskalo.hr/nekretnine/poljoprivredno-zemljiste-domaslovec-1209-m2-oglas-1350166>

Objavljen: 25.11.2014  
Površina: m2 **1.209,00**  
namjena komercijalno  
Cijena: EUR **65.000,00**



## PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA PREMA AKTUALNOJ PONU

Mjesto	opis / namjena	Cijena( € )	površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena ( €/m <sup>2</sup> )
Samobor - Gradna	građ. zemljište	75.000,00	1.208,00	62.09
Samobor - Gradna	građ. zemljište	40.000,00	655,00	61.07
Samobor - Gradna	građ. zemljište	65.000,00	1.209,00	53.76
PROSJEČNO:		60.000,00	1.024,00	58,97
Analizom ponude, za izračun poredbenom metodom ocjenjuje se ostvariva vrijednost cijene zemljišta u iznosu:		0,90	€/m <sup>2</sup>	53,08

P z = 655,00 m<sup>2</sup>

Cijena za lokaciju : 53,08 €/m<sup>2</sup>

UKUPNO : C z = 34.764,43 €

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Građevinsko zemljište

Na adresi:

kč.br. 489/12 k.o. Domaslovec - katastarska izmjera  
kč.br. 1004/5 k.o. Domaslovec - gruntovna izmjera

Naručitelj:

DF-TRGOVINA d.o.o. u stečaju  
Gradna 89B, 10430 Samobor  
OIB: 07359130354

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost nekretnine, zaokruženo iznosi:

**34.800,00 €**  
ili  
**267.000,00 kn**

Pri tečaju:

1 € = 7,67 kn

**SUDSKI VJEŠTAK:**

**Davor Petračić**, dipl.ing.građ.  
ovlašteni inženjer građevinarstva

PETRAČIĆ-projekt d.o.o.

Domobranska 3  
Karlovac

U Karlovcu; 10. prosinca 2014 godine

## P R I L O Z I

- 1.) Registracija tvrtke
- 2.) Ovlaštenje sudskog vještaka
- 3.) Foto-dokumentacija
- 4.) Izvod iz zemljišne knjige
- 5.) Kopija katastarskog plana
- 6.) Lokacija

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

Tt-08/257-2 MBS:020042873

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Karlovcu po sucu pojedincu Goranki Boljkovac u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Karlovac, Domobranska 3, 17.04.2008 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, sa sjedištem u Karlovcu, Domobranska 3, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 020042873, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U KARLOVCU

U Karlovcu, 17. travnja 2008. godine



S U D A C

Goranka Boljkovac

*Boljkovac*

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Tt-14/5766-2

MBS: 020042873  
Datum: 04.03.2014

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za  
vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

\* - Vještačenje iz područja građevinarstva

PRAVNI ODNOSI:

Temeljni akt:

Odlukom osnivača od 3.3.2014. izmijenjena je Izjava o  
osnivanju u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja. Potpuni  
tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava.

U Karlovcu, 04. ožujka 2014.

S U D A C  
Jadranka Maderuh



## OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



### REPUBLIKA HRVATSKA ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su 160/2014  
U Karlovcu, 1. travnja 2014.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku Ivanu Perkoviću, temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima (Narodne novine 122/10 – pročišćeni tekst) te čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12) 1. travnja 2014.

#### **r i j e š i o   j e**

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Domobranska 3 iz Karlovca ispunjava uvjete iz čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje sudskih vještačenja iz oblasti graditeljstva na vrijeme od 4 godine za područje Županijskog suda u Karlovcu.

Vještačenja će obaviti stalni sudski vještak ujedno i direktor tvrtke Davor Petračić.

#### **Obrazloženje**

Tvrtka PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu podnijela je zahtjev ovom sudu da je se uvrsti u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještaka iz oblasti graditeljstva.

Rješavajući o zahtjevu utvrđeno je da je tvrtka PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu registrirana za odgovarajuću djelatnost uvidom u potvrdu od nadležnog suda, direktor Davor Petračić imenovan je stalnim sudskim vještakom sa zaključenim ugovorom o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka slijedom čega su ispunjeni uvjeti za obavljanje poslova stalnog sudskog tumača temeljem odredbe čl. 4. st. 1., 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim tumačima pa je riješeno kao u izreci.

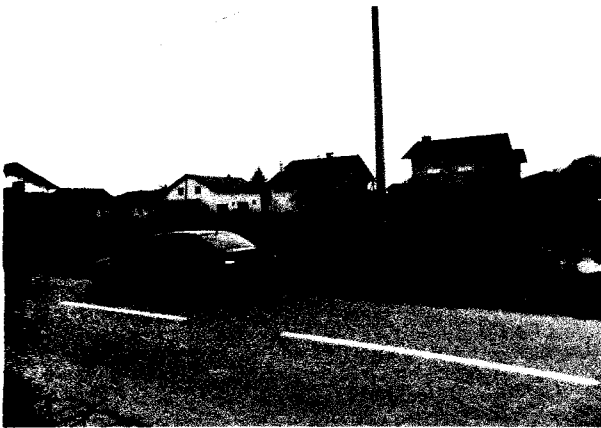
**PREDSJEDNIK SUDA**

**Ivan Perković**

Dostavljeno:

1. PETRAČIĆ-projekt d.o.o. za vještačenje, projektiranje i nadzor u graditeljstvu
2. Općinski sudovi
3. MPRH
4. Spis

## FOTO-DOKUMENTACIJA





**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Samoboru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 28.08.2014. 23:06

Katastarska općina: 324981, DOMASLOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2574/2014  
Aktivne plombe:

Broj ZK: 1004/5

Broj ZA: 1004/5

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**

**Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1004/5	PAŠNJAK			655	
		UKUPNO:			655	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DF-TRGOVINA D.O.O., GRADNA 89 B, SAMOBOR	
1.2	Zaprimljeno 23.04.2014.g. pod brojem Z-1464/2014  ZABILJEŽBA. Zabilježuje se da je odbijena provedba rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu br. 2 St-918 13. o otvaranju stečajnog postupka.	na 1 (1.1)

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 08.04.2014.g. pod brojem Z-1270/2014  ZABILJEŽBA. Temeljem Prijedloga na ovrhu na nekretninama zaprimljenog kod Općinskog suda u Samoboru dana 26.03.2014. pod posl. br. Ovr-254/14, zabilježuje se pokretanje postupka u pravnoj stvari ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Petrinjska 59, OIB: 53056966535 protiv ovršenika DF-TRGOVINA d.o.o., Gradna, Gradna 89 b, OIB: 07359130354.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 07.05.2014.g. pod brojem Z-1652/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, OVR-157/14 29.04.2014. Temeljem rješenja o osiguranju ovoga suda od 29. travnja 2014. godine, poslovne oznake Ovr-157/14-2 uknjižuje se pravo zaloge na gore opisanim nekretninama radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostave Samobor, klasa:UPI-415-01/2013-01/82, Ur. broj:513-07-01-10/13-02 od dana 06. prosinca 2013. godine, ovršnog dana 27. prosinca 2013. godine kojim je utvrđeno da protivnik osiguranja na ime poreznog duga duguje iznos 341.515,40 kn, i to glavnicu u iznosu od 293.779,94 kn i kamate u iznosu od 47.735,46 kn, za korist:  <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA</b>	341.515,40 KN	



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
Katastarska općina: 324981, DOMASLOVEC

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3384

**C**  
**Teretovnica**

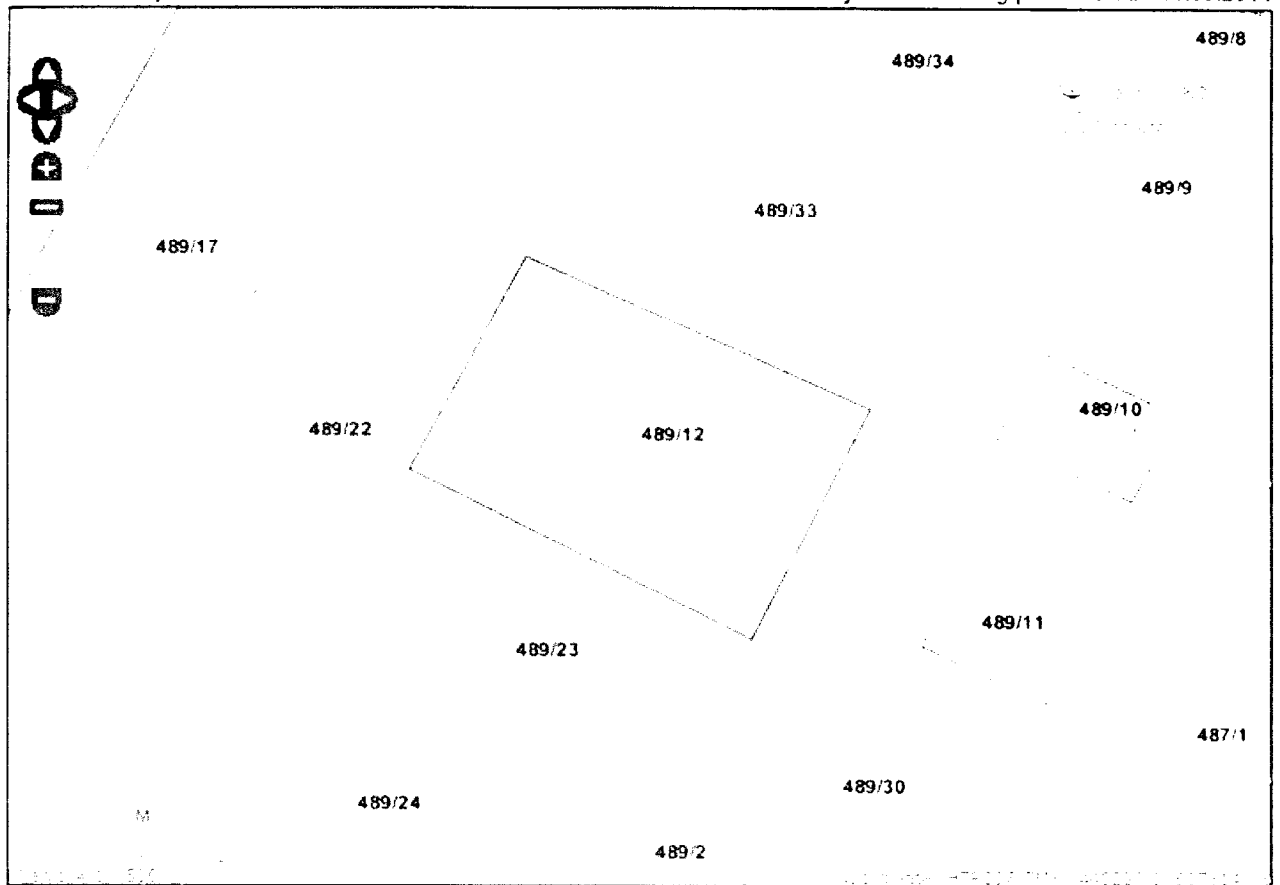
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 07.05.2014.g. pod brojem Z-1652/2014 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.08.2014.



Katastarska općina Domaslovec

Stanje katastarskog plana na dan 11.09.2014.



### LOKACIJA

