

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

---



---

N NARUČITELJ • OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U SAMOBORU  
Samobor, Obrtnička 2

PREDMET • **48 Ovr-827/21-7**  
Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3461 k.o. Rakitje:

1. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Garažno mjesto oznake G3 u podrumu
2. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Garažno mjesto oznake G4 u podrumu
3. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Garažno mjesto oznake G6 u podrumu
4. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Garažno mjesto oznake G7 u podrumu

OVRHOVODITELJ • H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge,  
Horvatova 8o A, Zagreb

OVRŠENIK • 1. INOX OPREMA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju,  
trgovinu i usluge, Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki Samoborski  
2. TERMIKA GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za  
građenje, proizvodnju i trgovinu, Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki  
Samoborski

RADI • OVRHE

NADNEVAK • 10.02.2022.

IZRADILA: KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ.



## SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
3. PODACI O PREDMETU PROCJENE
4. ZADATAK
5. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
6. OČEVID
7. KAKVOĆA NEKRETNINE
8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
10. ZAKLJUČAK
11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-618/2019-4  
Velika Gorica, 22. studenoga 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Katarine Brebrić Sudić, ing. građ. za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 22. studenoga 2019.

riješio je

Katarina Brebrić Sudić, ing. građ., OIB: 64351546171, iz Male Rakovice, Stara cesta 20A, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Katarina Brebrić Sudić, ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, policu osiguranja, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, popis predmeta, potvrđnice Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja i potvrdu o zaposlenju.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositeljica zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njezinom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-568/15-4 od 23. studenoga 2015. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja u kojima je bila angažirana

od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositeljicu zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda  
Nikola Ramušćak

**UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Katarina Brebrić Sudić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

### GRAĐEVINSKI PROPISI:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, N.N. 20/17, N.N. 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, N.N. 65/17, N.N. 114/18, N.N. 39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13, N.N. 65/17, N.N. 14/19)

### PROPISI O VREDNOVANJU:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/14)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (N.N. 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

### OSTALI PROPISI I PRAVILNICI:

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. broj 36/1995, 70/1997, 128/1999, 57/2000, 129/2000, 59/2001, 150/2002, 26/2003, 82/2004, 108/2004 i 178/2004)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/2007.)
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (N.N. 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13p)
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ (DZS br. 3.1.1/12. iz ožujak 2009.)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 79/14, 48/14)
- Propisi iz zemalja članica EU
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

### KORIŠTENA LITERATURA:

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIz, Berislavićeva 1, Zagreb

### 3. PODACI O PREDMETU PROCJENE

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, stalna služba u Samoboru određena sam za vještaka u predmetu 48 Ovr-827/21-7 ovrhovoditelja H-ABDUCO društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Horvatova 80 A, Zagreb protiv 1. ovršenika INOX OPREMA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki Samoborski i 2. ovršenika TERMIKA GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, proizvodnju i trgovinu, Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki Samoborski, radi ovrhe na nekretninama.

Radi procjene nekretnine određuje se očevid na licu mjesta, i to na nekretnini prvo ovršenika INOX OPREMA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki Samoborski upis. u zk.ul. 3461 k.o. Rakitje koje se sastoje od:

- 1) ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - 163/10000 dijela kč.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G3 u podrumu, ukupne korisne površine 13,92 m<sup>2</sup> (obračunske površine 10,44m<sup>2</sup>),
- 2) ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - 190/10000 dijela kč.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G4 u podrumu, ukupne korisne površine 16,20 m<sup>2</sup> (obračunske površine 12,15 m<sup>2</sup>),

Radi procjene nekretnine određuje se očevid na licu mjesta, i to na nekretnini drugo ovršenika Termika gradnja društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, proizvodnju i trgovinu, Dr. Franje Tuđmana 8, 10431 Novaki, upisanim u zk.ul. 3461, k.o. Rakitje koje se sastoje od:

- 3) ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 169/10000 dijela kč.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G6 u podrumu, ukupne korisne površine 14,46 m<sup>2</sup> (obračunske površine 10,84 m<sup>2</sup>)
- 4) ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), 164/10000 dijela kč.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G7 u podrumu, ukupne korisne površine 13,97 m<sup>2</sup> (obračunske površine 10,47 m<sup>2</sup>).

**Nakon prikupljanja potrebnih podataka prilikom očevida po nalogu suda, utvrdila sam kako slijedi u nalazu i mišljenju.**

#### 4. ZADATAK

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, četiri garažna parkirna mjesta u podrumu stambene zgrade u Novakima Samoborskim, na adresi Ulica Dr. Franje Tuđmana 8. Predmetna garažna parkirna mjesta upisana su u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje.

Uzimajući u obzir prostorno plansku dokumentaciju, svojstva i karakteristike nekretnine.

Datum procjene vrijednosti 10.02.2022.

Datum procjene kvalitete 10.02.2022.

Datum očevida 10.02.2022.

Opseg obilaska Obavljen je pregled objekta izvana i iznutra. Obavljen je očevid i izmjera svih površina u unutrašnjosti građevine. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni ( instalacije, izolacije i dr.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Korištena dokumentacija Podatci iz Zemljišnoknjižnog odjela  
Posjedovni list  
Preslik katastarskog plana

Pri izradi procjene su se koristili dostupni web podaci (e- prostorni plan, Geoportal DGU...) i podacima sa portala eNekretnine; Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stanova/apartmana, podacima HNB-a i Hedonistički indeks cijena.



## 5. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmet procjene su četiri garažna parkirna mjesta u podrumu stambene zgrade u Novakima Samoborskim, na adresi Ulica Dr. Franje Tuđmana 8. Predmetna garažna parkirna mjesta upisana su u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje.

1. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) - 163/10000 dijela k.č.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G<sub>3</sub> u podrumu, ukupne korisne površine 13,92 m<sup>2</sup> (obračunske površine 10,44 m<sup>2</sup>),
2. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) - 190/10000 dijela k.č.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G<sub>4</sub> u podrumu, ukupne korisne površine 16,20 m<sup>2</sup> (obračunske površine 12,15 m<sup>2</sup>),
3. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), 169/10000 dijela k.č.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G<sub>6</sub> u podrumu, ukupne korisne površine 14,46 m<sup>2</sup> (obračunske površine 10,84 m<sup>2</sup>)
4. ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), 164/10000 dijela k.č.br. 2129 stambena zgrada i dvorište, ulica Franje Tuđmana površine 808 m<sup>2</sup> povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - Garažno mjesto oznake G<sub>7</sub> u podrumu, ukupne korisne površine 13,97 m<sup>2</sup> (obračunske površine 10,47 m<sup>2</sup>).

Tereti i zabilježbe vidljivi su u priloženom izvatku iz zemljišne knjige.



- Kopija izvotka iz katastra – k.č.br.2129 k.o. Rakitje



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RAKITJE, 325139  
k.č. br: 2129

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



- Kopija izvotka iz zemljišne knjige – zk.ul.br. 3461 k.o. Rakitje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28594/2021  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3461

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 4, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2129	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, ULICA FRANJE TUĐMANA			808	Pripis iz uložka 1439
		STAMBENA ZGRADA, ULICA FRANJE TUĐMANA			241	
		DVORIŠTE			567	
		UKUPNO:			808	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.10.2011. broj Z-4100/11	
2.1	Temljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji ( NN br. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kčbr 2129 priložena pravomoćna uporabna dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Ispostava Sveta Nedelja, klasa broj UP/I-361-05/09-01/88, urbroj: 238/1-18-06-09-4 od 28. listopada 2009. godine.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Garažno mjesto oznake G3 u podrumu, ukupne korisne površine 13,92 m2 (obračunske površine 10,44m2) INOX OPREMA D.O.O., OIB: 48566506542, DR. FRANJE TUĐMANA 8, NOVAKI 10431 SVETA NEDELJA	
4.	Suvlasnički dio: 190/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Garažno mjesto oznake G4 u podrumu, ukupne korisne površine 16,20 m2 (obračunske površine 12,15 m2) INOX OPREMA D.O.O., OIB: 48566506542, DR. FRANJE TUĐMANA 8, NOVAKI 10431 SVETA NEDELJA	
6.	Suvlasnički dio: 169/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Garažno mjesto oznake G6 u podrumu, ukupne korisne površine 14,46 m2 (obračunske površine 10,84 m2) TERMIKA GRADNJA D.O.O., OIB: 00166217692, ULICA MATE TOPALOVIĆA 12, SLAVONSKI BROD	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Broj ZK uložka: 3461

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>5. Na suvlasnički dio: 3 (163/10000)</b>			
5.1	Zaprimljeno 19.12.2008. broj Z-6435/08  Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 9701-25140425/2008. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišne knjige od 27. studenoga 2008. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, za iznos od 277.700,00 EUR (slovima: dvjestosedamdesetsedamtisućasedamsto eura) uvećano za kamate gdje kamatna stopa iznosi tromjesečni EURIBOR na dan stavljanja kredita u otplatu +5,00% (slovima: pet posto) marže godišnje i troškove ovrhe, te eventualne druge sudske i izvansudske troškove, a na ime urednog i potpunog povrata kredita sa rokom vraćanja 31. prosinca 2011. godine, za korist:	277.700,00 EUR	
5.2	Zaprimljeno 22.08.2014.g. pod brojem Z-2933/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 11.04.2014. uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu 277.700,00 EUR, upisanog za korist Slavonske banke d.d., Osijek, Kapucinska ulica 29, temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 9701-25140425/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 27. studenog 2008., a ovosudnim rješenjem posl. br. Z-6435/08, za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1
<b>7. Na suvlasnički dio: 3 (163/10000)</b>			
7.1	Zaprimljeno 11.02.2010. broj Z-567/10  Temeljem Ugovora o kreditu broj:841-51006381 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02. veljače 2010., solemniziranog dana 02. veljače 2010. pod br. OV-11157/10 uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 2.781.496,75 kuna (slovima: dva milijuna sedamsto osamdeset jedna tisuća četrsto devedeset šest zarez sedamdeset pet kuna), uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove, na nekretninama upisanim u A, za korist:	2.781.496,75 KN	
7.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
7.3	Zaprimljeno 22.08.2014.g. pod brojem Z-2933/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAZBINE 11.04.2014. uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu 2.781.496,75 KN, upisanog za korist Hypo Alpe-Adria bank d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877, temeljem Ugovora o kreditu broj 841-51006381 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02. veljače 2010. solemniziranog dana 02. veljače 2010. pod br. OV-11157/10, a ovosudnim rješenjem posl. br. Z-567/10, za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 7.1
<b>5. Na suvlasnički dio: 4 (190/10000)</b>			
5.1	Zaprimljeno 19.12.2008. broj Z-6435/08  Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 9701-25140425/2008. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišne knjige od 27. studenoga 2008. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A, za iznos od 277.700,00 EUR (slovima: dvjestosedamdesetsedamtisućasedamsto eura) uvećano za kamate gdje kamatna stopa iznosi tromjesečni EURIBOR na dan stavljanja kredita u otplatu +5,00% (slovima: pet posto) marže godišnje i troškove ovrhe, te eventualne druge sudske i izvansudske troškove, a na ime urednog i potpunog povrata kredita sa rokom vraćanja 31. prosinca 2011. godine, za korist:	277.700,00 EUR	



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 22.08.2014.g. pod brojem Z-2933/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 11.04.2014, uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu 277.700,00 EUR, upisanog za korist Slavonske banke d.d., Osijek, Kapucinska ulica 29, temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 9701-25140425/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 27. studenog 2008., a ovosudnim rješenjem posl. br. Z-6435/08, za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1
<b>7. Na suvlasnički dio: 4 (190/10000)</b>			
7.1	Zaprimljeno 11.02.2010. broj Z-567/10  Temeljem Ugovora o kreditu broj:841-51006381 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02. veljače 2010., solemniziranog dana 02. veljače 2010. pod br. OV-11157/10 uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 2.781.496,75 kuna (slovima: dva milijuna sedamsto osamdeset jedna tisuća četrsto devedeset šest zarez sedamdeset pet kuna), uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove, na nekretninama upisanim u A, za korist:	2.781.496,75 KN	
7.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
7.3	Zaprimljeno 22.08.2014.g. pod brojem Z-2933/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 11.04.2014, uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu 2.781.496,75 KN, upisanog za korist Hypo Alpe-Adria bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, temeljem Ugovora o kreditu broj 841- 51006381 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02. veljače 2010. solemniziranog dana 02. veljače 2010. pod br. OV-11157/10, a ovosudnim rješenjem posl. br. Z-567/10, za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 7.1
<b>5. Na suvlasnički dio: 6 (169/10000)</b>			
5.1	Zaprimljeno 19.12.2008. broj Z-6435/08  Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 9701-25140425/2008. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišne knjige od 27. studenoga 2008. godine uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A, za iznos od 277.700,00 EUR (slovima: dvjestosedamdesetsedamtisućasedamsto eura) uvećano za kamate gdje kamatna stopa iznosi tromjesečni EURIBOR na dan stavljanja kredita u otplatu +5,00% (slovima: pet posto) marže godišnje i troškove ovrhe, te eventualne druge sudske i izvansudske troškove, a na ime urednog i potpunog povrata kredita sa rokom vraćanja 31. prosinca 2011. godine, za korist:	277.700,00 EUR	
5.2	Zaprimljeno 22.08.2014.g. pod brojem Z-2933/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 11.04.2014, uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu 277.700,00 EUR, upisanog za korist Slavonske banke d.d., Osijek, Kapucinska ulica 29, temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu broj 9701-25140425/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 27. studenog 2008., a ovosudnim rješenjem posl. br. Z-6435/08, za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1
<b>7. Na suvlasnički dio: 6 (169/10000)</b>			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Broj ZK uložka: 3461

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 11.02.2010. broj Z-567/10  Temeljem Ugovora o kreditu broj:841-51006381 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02. veljače 2010., solemniziranog dana 02. veljače 2010. pod br. OV-11157/10 uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 2.781.496,75 kuna (slovima: dva milijuna sedamsto osamdeset jedna tisuća četrsto devedeset šest zarez sedamdeset pet kuna), uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove, na nekretninama upisanim u A, za korist:	2.781.496,75 KN	
7.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
7.3	Zaprimljeno 22.08.2014.g. pod brojem Z-2933/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 11.04.2014, uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu 2.781.496,75 KN, upisanog za korist Hypo Alpe-Adria bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, OIB: 14036333877, temeljem Ugovora o kreditu broj 841-51006381 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02. veljače 2010. solemniziranog dana 02. veljače 2010. pod br. OV-1157/10, a ovosudnim rješenjem posl. br. Z-567/10, za korist:  <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 7.1
<b>20. Na suvlasnički dio: 3 (163/10000)</b>			
20.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-28594/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U SAMOBORU, POSL.BR. OVR-827/21-5 11.10.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. Horvatova 80 A, 10000 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom , kao udaljavanjem ovršenika i drugih osoba te uklanjanjem stvari iz nekretnina te predajom nekretnina, slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.		vezano uz B 3 (1.1)
<b>21. Na suvlasnički dio: 4 (190/10000)</b>			
21.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-28594/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U SAMOBORU, POSL.BR. OVR-827/21-5 11.10.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. Horvatova 80 A, 10000 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom , kao udaljavanjem ovršenika i drugih osoba te uklanjanjem stvari iz nekretnina te predajom nekretnina, slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.		vezano uz B 4 (1.1)
<b>22. Na suvlasnički dio: 6 (169/10000)</b>			
22.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-28594/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U SAMOBORU, POSL.BR. OVR-827/21-5 11.10.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o. Horvatova 80 A, 10000 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom , kao udaljavanjem ovršenika i drugih osoba te uklanjanjem stvari iz nekretnina te predajom nekretnina, slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.		vezano uz B 6 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2022.

## METODA PROCJENE:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina: troškovnom metodom, poredbenom metodom i / ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci sa portala eNekretnine izdani, podacima službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

Procjena vrijednosti nekretnina se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak u pravilu primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i realizirane u nazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

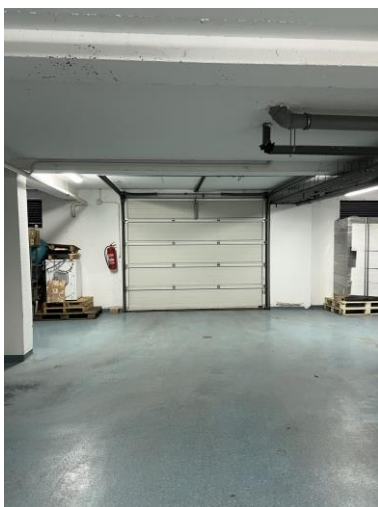
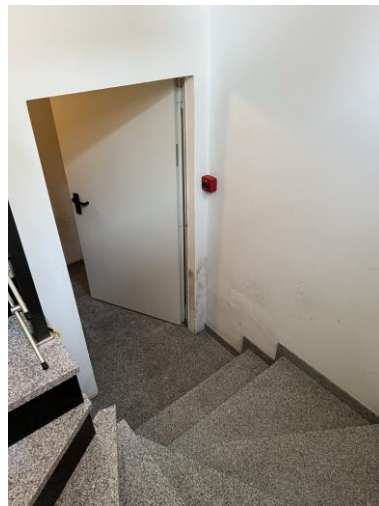
U svrhu izrade ovo elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama sa portala eNekretnine Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.



## 6. OČEVID

Očevidom na licu mjesta 10. veljače 2022. godine, zatekla sam slijedeće:

### 6.1. FOTODOKUMENTACIJA





STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ.

B&Z, obrt za tehničko savjetovanje  
Samobor, Stara cesta 20A, Mala Rakovica  
mob. 091/4388112  
mail. katarina.b.s@projektiranje-sudic.com



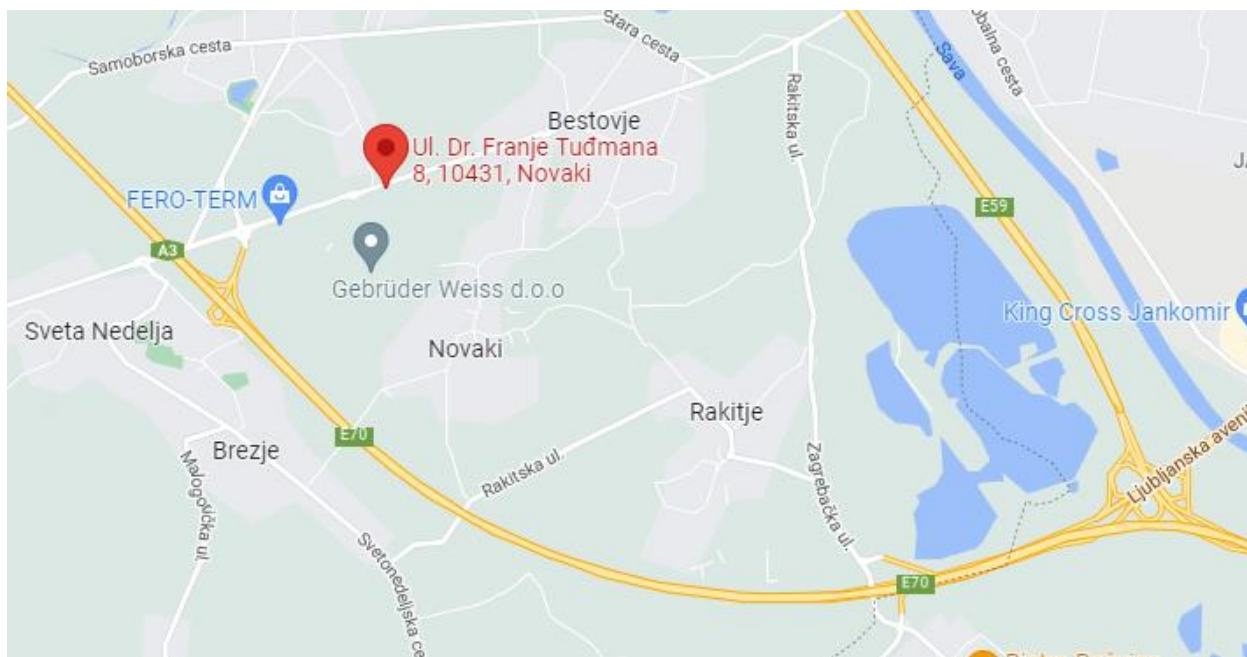
## 6.2. LOKACIJA NEKRETNINE

### a) REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Stan se nalazi u naselju Novaki koje je naseljeno mjesto u Republici Hrvatskoj u Zagrebačkoj županiji.

Administrativno je u sastavu grada Svete Nedelje.

Sveta Nedelja je grad smješten uz autocestu A3 Slovenija - Bregana - Zagreb - Lipovac, 6 km istočno od Samobora i 17 km zapadno od centra Zagreba. Čitav kraj geografski je smješten na veoma privlačnom položaju koji obuhvaća ravničarski i brežuljkasti dio, a nalazi se zapadno od Zagreba između Save, Okičkog i Samoborskog gorja, a prometno je otvoren prema Zagrebu, Samoboru, Jastrebarskom, Zaprešiću. Grad Sveta Nedelja sastoji se od 14 gradskih četvrti: Bestovje, Brezje, Jagnjić Dol, Kalinovica, Kerestinec, Novaki, Mala Gorica, Orešje, Rakitje, Srebrnjak, Strmec, Sveta Nedelja - Centar, Svetonedeljski Breg i Žitarka.



Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Maps

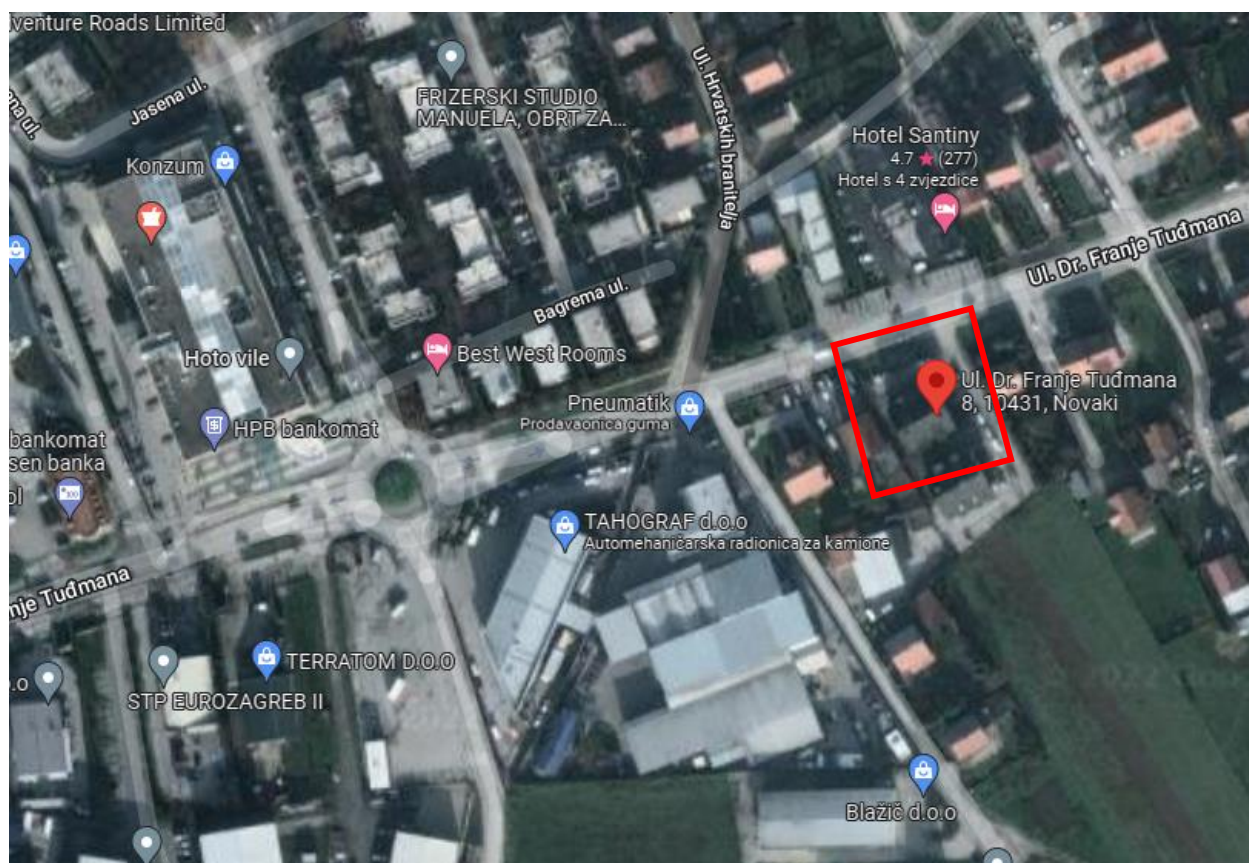
Predmet procjene su četiri garažna parkirna mjesta u podrumu stambene zgrade u Novakima Samoborskim, na adresi Ulica Dr. Franje Tuđmana 8. Predmetna garažna parkirna mjesta upisana su u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje.

b) LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Predmetne nekretnine se nalaze u naselju Novaki uz Ulicu Dr. Franje Tuđmana, smješteno sjeveroistočno u odnosu na centar Grada Svete Nedelje. Naselje je u sastavu Grada Svete Nedelje u Zagrebačkoj županiji.

U blizini se nalaze poslovni i stambeni objekti.

Lokacija je povoljna.



Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Maps



### 6.3. VRSTA I STANJE NEKRETNINE

Vrsta predmetne nekretnine su četiri garažna parkirna mjesta u podrumu stambene zgrade u Novakima Samoborskim, na adresi Ulica Dr. Franje Tuđmana 8. Predmetna garažna parkirna mjesta upisana su u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje.

Zgrada u kojoj se garažna parkirna mjesta nalaze sagrađena je 2009. godine. Predmetne nekretnine su u funkciji.

Zgrade je katnosti: podrum, prizemlje, kat i potkrovlje. U zgradi su smješteni stanovi i poslovni prostori.

Prema Prostornom planu Grada Svete Nedelje predmetne nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja naselja, izgrađeni dio građevinskog područja



**Izvor podataka :** Prostorni plan Grada Svete Nedelje

POSTOJEĆE / PLANIRANO

#### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

a) Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

**Prometna povezanost :**

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Novaki. Ulica Dr. Franje Tuđmana je smještena sjeveroistočno u odnosu na centar Grada Svete Nedelje.  
Javni prijevoz – autobus i osobnim automobilom.

Lokacija nekretnine je dobro prometno povezana sa samim središtem Grada Svete Nedelje, Gradom Zagrebom i Gradom Samoborom.

Prilazna ulica predmetnom objektu je asfaltirana s nogostupom. Naselje je dobro povezano s centrom grada i s komunikacijom izlaska i ulaska u grad.

**Komunalna infrastruktura**

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Evidentirano brojilo struje, vode i plina.

Objekt je spojen na fekalnu i oborinsku kanalizaciju.

**Parkiranje**

Parkiranje je riješeno u garaži u podrumu zgrade i dvorištu, na vanjskim parkirnim mjestima.

b) Buka i zagađenje

**Buka** Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

**Zagađenje** Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

c) Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmetne nekretnine su garažna parkirna mjesta u stambenoj zgradi.

Pretpostavka ove procijene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

6.4. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

U neposrednom susjedstvu nalaze se obiteljske kuće i stambene zgrade. U samoj blizini nalaze se razni javni sadržaji ( zelene površine, ugostiteljski, trgovački,...)

## 7. KAKVOĆA NEKRETNINE

### a) Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o građevinama su u okvirima obilaska terena.

Opis građevina je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednost zgrade.

Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

### b) Opis zgrade

Zgrada u kojoj se nalaze garažna parkirna mjesta je samostojeći objekt.

Orijentirana je sjeverozapadno u smjeru ulice.

Visinski zgrada ima 4 etaže (podrum + prizemlje + kat + potkrovlje). Jedan je zajednički ulaz i stubište, a jedan ulaz u podrumski dio zgrade gdje se nalaze garažna parkirna mjesta.

Zgrada ima dvorište koje je uređeno, pristupni putevi objektu su popločeni betonskim kockama, parkirališna mjesta su isto popločena betonskim kockama i asfaltirana.

Predmetna parcela je ograđena.

GODINA IZGRADNJE:	2009. g.
TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE:	cca. 241 m <sup>2</sup>
BROJ ETAŽA:	podrum + prizemlje + kat + potkrovlje
TEMELJI:	armiranobetonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	AB ploča
KROVNA KONSTRUKCIJA:	drveno dvostrešno krovíše
PROČELJE:	fasada
SVJETLA VISINA PROSTORIJE:	Cca. 2,6 m
OBRADA PODOVA stubišta:	keramika
OBRADA UNUTRAŠNJIH ZIDOVA:	ožbukani i obojani

STOLARIJA VANJSKA:	PVC
STOLARIJA UNUTARNJA:	drvena
GRIJANJE:	plinsko - radijatori
INSTALACIJE:	svi komunalni priključci (vodovod i odvodnja, struja, plin)
POKROV:	crijep
LIMARIJA:	izvedena, pocinčana
ODRŽAVANJE:	srednje

Tablica površina prema izmjeri i prema prijedlogu plana posebnih dijelova građevine

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA					
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.					
Ulica Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki					
Prostorije	Visina h  (m)	Korisna površina KP  (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )	Površina upisana u ZK izvadak  (m <sup>2</sup> )
GPM - garažno parkirno mjesto					
GMP - G3	2,60	13,92	0,50	6,96	10,44
GMP - G4	2,60	16,20	0,50	8,10	12,15
GMP - G6	2,60	14,46	0,50	7,23	10,84
GMP - G7	2,60	13,97	0,50	6,99	10,74
Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 kao mjerodavna uzeti će se površina koja je upisana u zk izvatku sa pripadajućim dijelovima koji su korigirani odgovarajućim koeficijentima.					

c) Ocjena stanja

Garažna parkirna mjesta su u vrlo dobrom stanju, održavana, u funkciji.



## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### **BN Komentar 17.02.2021.**

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija.

S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

Upravo su tako djelovale i u jesen 2009. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

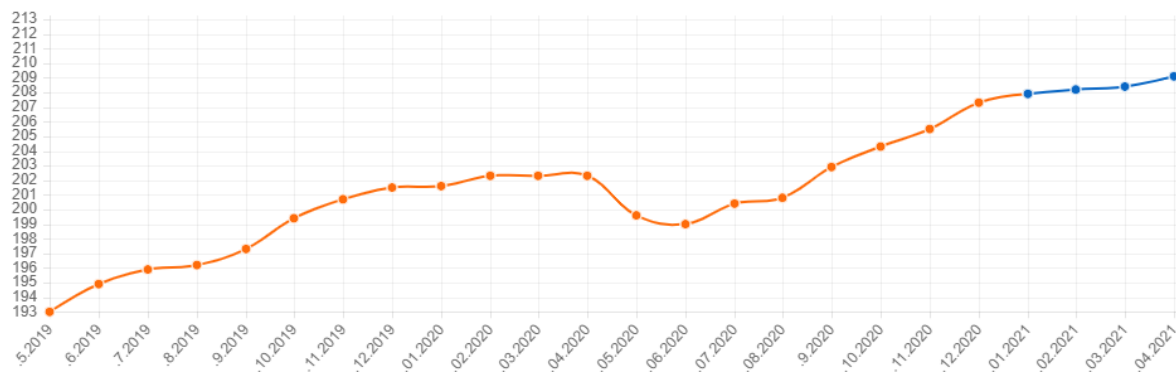
To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

\*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 01/2021

207,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,30%

Promjena u odnosu na godinu dana

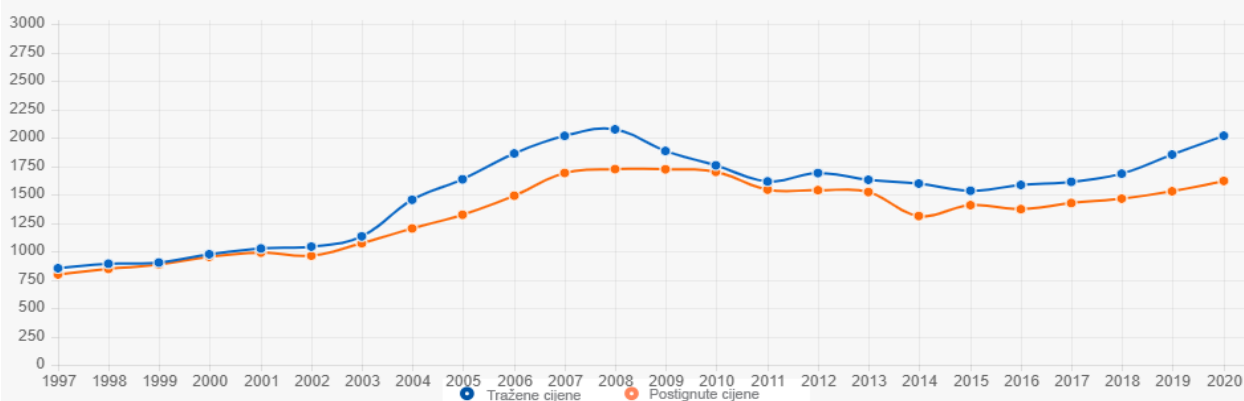
3,12%

U odnosu na početak godine

0,00%

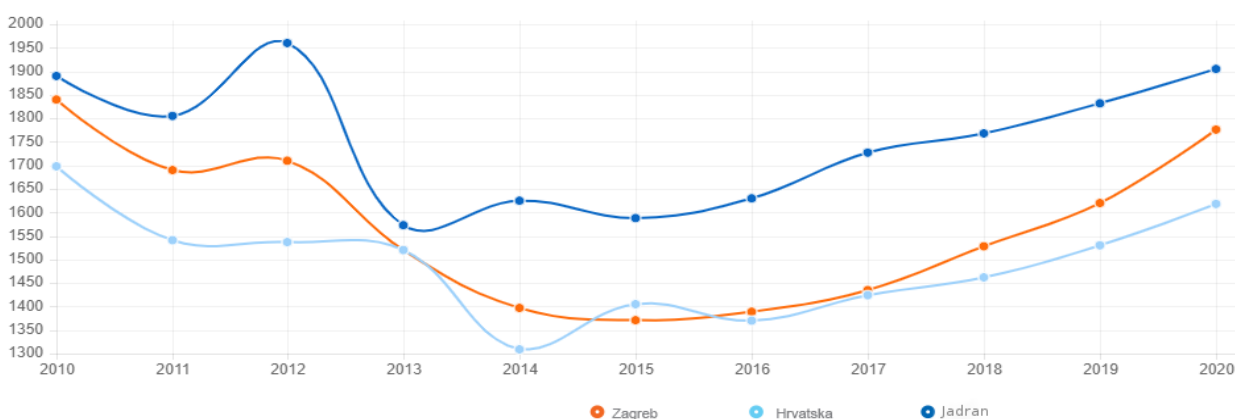
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 9.1. Opis metode procjenjivanja

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Pravilnika o metodama procjene nekretnina ( NN 105/15) propisane su tri metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

#### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojеćih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedivе. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

#### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojеćih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Buduće da se usporedne nekretnine razlikuju od predmetne, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na fizičku mjeru, što je obično 1 m<sup>3</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Jedinična cijena određuje se temeljem pribavljenog privremenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena, preko aplikacije eNekretnine.

Temeljem pribavljenih podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine čija kupoprodaja je realizirana.

## 9.2. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je poredbena metoda procjene.

### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Vrijednost nekretnine odrediti će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka. Dostupni podaci za predmetno područje su preko portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

#### a) PROCJENA VRIJEDNOSTI GARAŽNO PARKIRNIH MJESTA

### ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene, odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.


### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, u daljnji izračun moguće je ući s tri transakcije poredbenih nekretnina iste koje ujedno predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona, s obzirom da su ostale transakcije u izvadku prema PPU-u Grada Svete Nedelje, izbačene iz daljnje obrade.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18., međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku te interkvalitativno izjednačavanje prema obilježju mjere građevinskog korištenja odnosno koeficijenata iskoristivosti sukladno Prilogu br. 11. Pravilnika.

# MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

## HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 28, utvrđena na dan 9.2.2022., primjenjuje se od 10.2.2022.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,703728	4,717882	4,732036
Kanada	124	CAD	1	5,167554	5,183103	5,198652
Češka	203	CZK	1	0,308925	0,309855	0,310785
Danska	208	DKK	1	1,007476	1,010508	1,013540
Mađarska	348	HUF	100	2,124827	2,131221	2,137615
Japan	392	JPY	100	5,678166	5,695252	5,712338
Norveška	578	NOK	1	0,745620	0,747864	0,750108
Švedska	752	SEK	1	0,719931	0,722097	0,724263
Švicarska	756	CHF	1	7,102144	7,123515	7,144886
Velika Britanija	826	GBP	1	8,904244	8,931037	8,957830
SAD	840	USD	1	6,554632	6,574355	6,594078
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,834257	3,845794	3,857331
EMU	978	EUR	1	7,499154	7,521719	7,544284
Poljska	985	PLN	1	1,660722	1,665719	1,670716

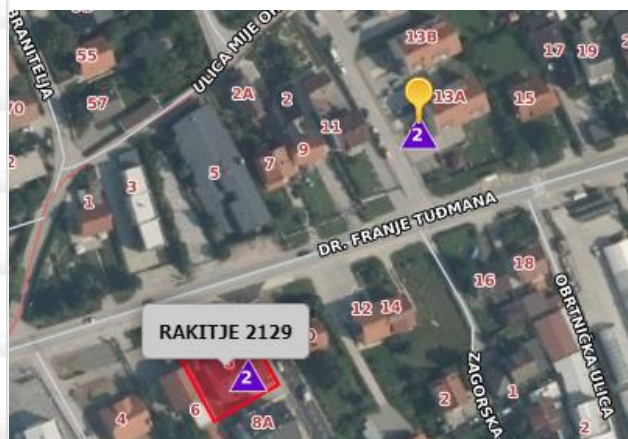


# STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ.

B&Z, obrt za tehničko savjetovanje  
Samobor, Stara cesta 20A, Mala Rakovica  
mob. 091/4388112  
mail. katarina.b.s@projektiranje-sudic.com

## KUPOPRODAJA - 1

Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1615659
Datum pregleda		6.4.2022.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		4688947
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		16.03.2022
Površina u prometu		13,50
Vrijednost nekretnine (KN)		52.638,22
Datum ugovora		29.11.2021
<b>POREZI:</b>		
	<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>	NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



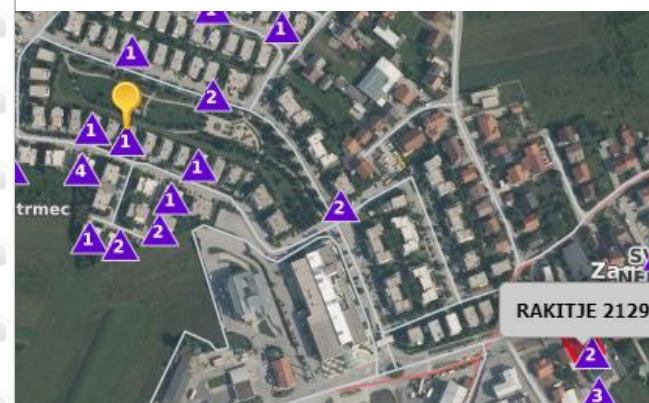
## KUPOPRODAJA - 2

Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1481078
Datum pregleda		6.4.2022.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		4532538
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.08.2021
Površina u prometu		22,59
Vrijednost nekretnine (KN)		91.442,28
Datum ugovora		03.05.2021
<b>POREZI:</b>		
<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>		DA 25 DA NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



## KUPOPRODAJA - 3

Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1467307
Datum pregleda		6.4.2022.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		4516542
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.07.2021
Površina u prometu		12,89
Vrijednost nekretnine (KN)		67.668,83
Datum ugovora		20.04.2021
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



### 9.3. PROCJENA – POREDBENA METODA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	ADRESA	Ul. Zdenčica 4	Ul. Dr. F. Tuđmana 8	Ul. Jasena 18					
	k.č.br.	4203/2	2129	6511/4					
	KATASTARSKA OPĆINA	Strmec Samoborski	Rakitje	Strmec Samoborski					
	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM					
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE PGM	13,50 m2	22,59 m2	12,89 m2					
	PRIPADAK	-	-	-					
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	52.638,22 kn	92.442,28 kn	67.668,83 kn					
	JEDINIČNA CIJENA	3.899,13 kn/m2	4.092,18 kn/m2	5.249,72 kn/m2					
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.11.2021.	03.05.2021.	20.04.2021.					
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	cca. 2010.	cca. 2009.	cca. 2006.					
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	4	4	4					
	ETAŽA	podrum	podrum	podrum					
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA					
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	122,62	122,17	115,71					
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,06					
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent katnosti (Usporedbene Nekretnine - UN)	0,84	0,84	0,84					
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00					
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3.899,13 kn/m2	4.107,25 kn/m2	5.563,22 kn/m2					
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4.523,20 kn/m2							
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-624,07 kn/m2	-415,95 kn/m2	1040,02 kn/m2					
	RELATIVNO ODSUPANJE	-13,80%	-9,20%	22,99%					
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA					
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	3.899,13 kn/m2	4.107,25 kn/m2	5.563,22 kn/m2					
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-624,07 kn/m2	-415,95 kn/m2	1040,02 kn/m2					
	RELATIVNO ODSUPANJE	-13,80%	-9,20%	22,99%					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	389.465,24	173.013,36	1.081.642,11					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	1.644.120,70			906,68	20,05%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		1.813,35
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST	4.523,20 kn/m2							



NEKRETNINA		PGM - G3
Prosječna cijena		4.523,20 kn/m2
Površina predmetnog stana		13,92 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		62.962,93 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI PROSTORA U ZGRADI - $K_p$		
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - $k_{uo}$		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora - $k_{sks}$		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI - $K_p$		1,00
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: $\leq 10$ %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Održavano: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: $\leq 5$ %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		62.962,93 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		8.372,73 €
JEDINIČNA CIJENA (kn)		4.523,20 kn/m2
JEDINIČNA CIJENA (€)		598,31 €/m2

### Tržišne vrijednosti garažno parkirnih mjesta

Rb.	Procijenjivana nekretnina	površina	jedinična cijena	Tržišna vrijednost nekretnine	
		m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup>	kn	€
PGM - G3	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) G3 u podrumu, ukupne korisne površine 13,92 m <sup>2</sup>	13,92	4.523,20	62.962,94 kn	8.372,73 €
PGM - G4	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) G4 u podrumu, ukupne korisne površine 16,20 m <sup>2</sup>	16,20	4.523,20	73.275,84 kn	9.744,13 €
PGM - G6	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) G7 u podrumu, ukupne korisne površine 14,46 m <sup>2</sup>	14,46	4.523,20	65.405,47 kn	8.697,54 €
PGM - G7	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) G7 u podrumu, ukupne korisne površine 13,97 m <sup>2</sup>	13,97	4.523,20	63.189,10 kn	8.402,81 €

## 10. ZAKLJUČAK

### Tržišna vrijednost

Sadašnja tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina, garažna parkirna mjesta koje se nalaze na adresi Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki Samoborski upisani u zk.ul. 3461 k.o. Rakitje koji su bili predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

Rb.	Procijenjivana nekretnina	površina	jedinična cijena	Tržišna vrijednost nekretnine	
		m²	kn/m²	kn	€
Nekretnine prvo ovršenika INOX OPREMA društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, Dr. Franje Tuđmana 8, Novaki Samoborski					
PGM - G3	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) G3 u podrumu, ukupne korisne površine 13,92 m2	13,92	4.523,20	62.962,94 kn	8.372,73 €
PGM - G4	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) G4 u podrumu, ukupne korisne površine 16,20 m2	16,20	4.523,20	73.275,84 kn	9.744,13 €
Nekretnine drugo ovršenika Termika gradnja društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, proizvodnju i trgovinu, Dr. Franje Tuđmana 8, 10431 Novaki					
PGM - G6	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) G7 u podrumu, ukupne korisne površine 14,46 m2	14,46	4.523,20	65.405,47 kn	8.697,54 €
PGM - G7	Garažno parkirno mjesto upisano u ZK ul. br. 3461 k.o. Rakitje i nalaze se na k.č.br. 2129 k.o. Rakitje - ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) G7 u podrumu, ukupne korisne površine 13,97 m2	13,97	4.523,20	63.189,10 kn	8.402,81 €

Izradila:

KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

#### 11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očividom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost

KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ