

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU NEKRETNOSTI

**Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.**

10 000 Zagreb, Galovićeve 12/I

e-mail:raguz.zrinka@gmail.com

Tel./fax. 01/ 23 18 132, GSM 098 16 35 538

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ambruševa 2/II, ZAGREB

## PROCJEMENI ELABORAT

POSLOVNI BROJ:

**87.SI -1116/2019**

STEČAJNI POSTUPAK  
NAD DUŽNIKOM:

**INVEST ZADAR d.o.o. U STEČAJU**, OIB 21368591143, Savska cesta  
144A, 10000 Zagreb

NEKRETNOSTI:

**VANJSKO PARKIRALIŠNO MJESTO** oznake **PM-25**, kat.čest.br.1670/10,  
k.o. ODRA

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB K.O. **HRAŠĆE**, BR.ZK.UL. **18273**

ELABORAT:

**05-2020/ZR-006-PN**

IZRADILA:

Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI



Zagreb, srpanj 2020.god.

## SAŽETAK PROCJENE:

---

POSI. BROJ: **87.St -1116/2019**

STEČAJNI POSTUPAK  
NAD DUŽNIKOM: **INVEST ZADAR d.o.o. U STEČAJU** , OIB 21368591143, Savska cesta  
144A, 10000 Zagreb

NEKRETNINA: VANJSKO PARKIRALIŠNO MJESTO oznake PM-25, VELIKOPOLJSKA  
,VELIKO POLJE, kat.čest.br.1670/10, k.o. ODRA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB K.O. **HRAŠĆE**, BR.ZK.UL.  
**18273**, k.č.br.156/11, k.o. Hrašće

ELABORAT: **05-2020/ZR-006-PN**

LOKACIJA: VELIKOPOLJSKA UL, kat.čest.br.1670/10, k.o.ODRA

VLASNIŠTVO: **INVEST ZADAR d.o.o. U STEČAJU** , OIB 21368591143, Savska cesta  
144A, 10000 Zagreb

IDENTIFIKACIJA: ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB K.O. **HRAŠĆE**, BR.ZK.UL. **18273**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83)**

DATUM PROCJENE: 12. 07. 2020.godine

ZADATAK PROCJENE: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – VANJSKO  
PARKIRALIŠNO MJESTO oznake PM-25

Zadatak vještaka je da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i  
kakvoće 12.07.2020. godine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: **TV= 32.676,98 kN ili 4.340,00 €**

Prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

IZRADILA: **Zrinka Raguč**,mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

## 1.1. OPĆI DIO

Rješenjem TRGOVAČKOG SUDA u Zagrebu, po sucu Suda Mariji Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku prijedloga predlagatelja FINANCIJSKE AGENCIJE, OIB 85821130368, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, otvoren je stečajni postupak nad dužnikom INVEST ZADAR d.o.o., OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144A.

Stečajni postupak otvara se na nekretninu u vlasništvu INVEST ZADAR d.o.o., OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144A, koja je upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižnom odjelu Novi Zagreb, i to u:

- o zk.ul.br.18273, k.o. Hrašće, k.č.br.156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 1859m<sup>2</sup>, 83. suvlasnički dio 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83), parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25.

Tržišna vrijednost nekretnine definirana je čl.4 stavak 1.podstavk 41. Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Predmet ove procjene nije imovinsko pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova. Procjenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

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

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine primjenjen je srednji tečaj eura HNB za preračunavanje cijene za 1m<sup>2</sup>, odnosno 1 EURO=7,53 kN, za obračun vrijednosti nekretnine na dan 12. srpnja 2020. godine uzet kao dan vrednovanja, dan kakvoće i dan očevida nekretnine prema danim parametrima.

## 1.2. OPIS NEKRETNINE

Predmetno vanjsko parkirališno mjesto oznake PM-25 smješten na kat.čest.br.1670/10, k.o. Odra.

Predmetna nekretnina upisana u izvadak iz zemljišne knjige kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb zk.ul.br.18273, k.o. Hrašće, k.č.br.156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 1859m<sup>2</sup>, 83. suvlasnički dio 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83), parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25.

ZADATAK	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
DAN VREDNOVANJA	12.07.2020. godine
DAN KAKVOĆE	12.07.2020. godine

### TEHNIČKE KARAKTERISTIKE/OPIS VAŽNIH PARAMETAR

Položaj, značaj i posebnosti zone obuhvata UPU-a Veliko Polje u prostoru Grada

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja Veliko Polje nalazi se u istoimenom naselju Veliko Polje, koje je u sastavu Grada Zagreba, a njegovim istočnim rubom prolazi granica sa Zagrebačkom županijom, što je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15).

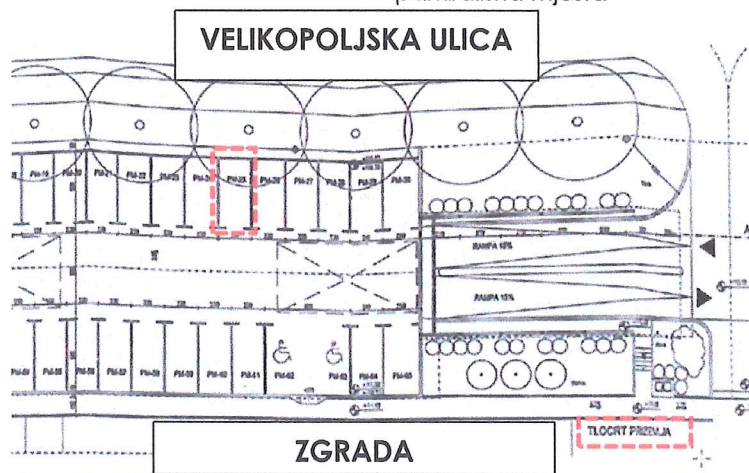
Naselje Veliko Polje smješteno je uz bitne prometne pravce iz Zagreba prema Sisku i Posavini, a nalazi se na oko 9 km zračne udaljenosti od središta Zagreba, odnosno oko 4,5 km zračne udaljenosti od grada Velike Gorice. Prema teritorijalnom ustroju pripada gradskoj četvrti Novi Zagreb – istok.

### PARKIRALIŠNO MJESTO U PODZEMNOJ GARAŽI OZNAKE PM-25

NAMJENA  
GODINA IZGRADNJE  
UREĐENJE

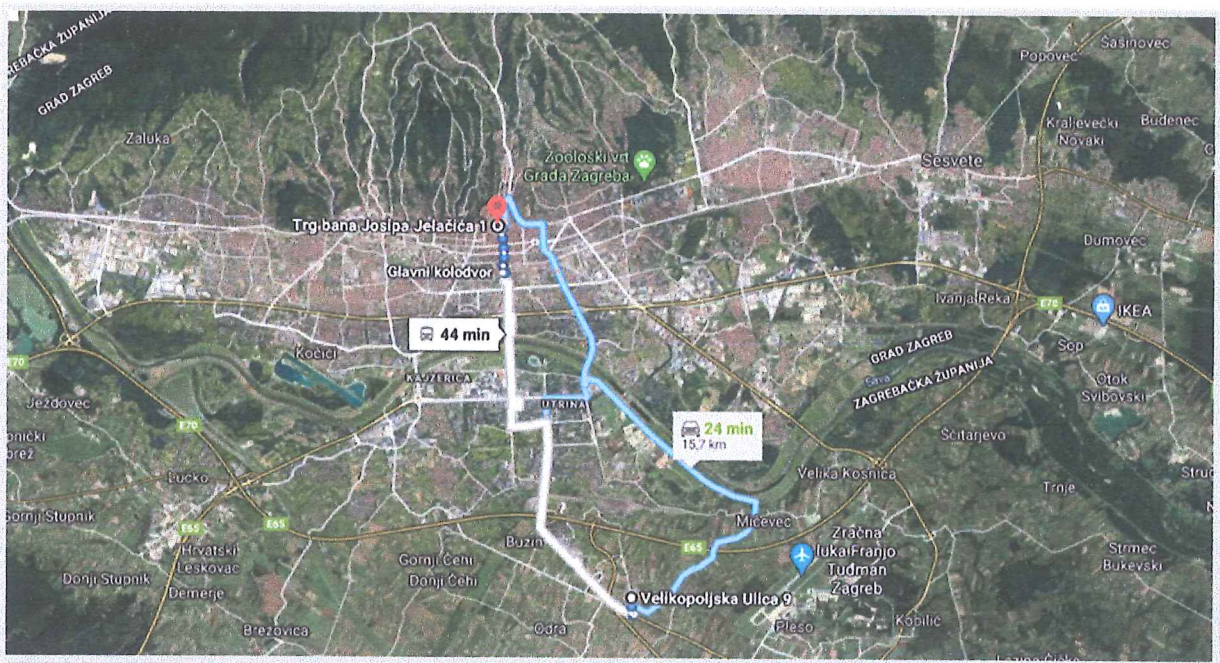
VANJSKO PARKIRALIŠNO MJESTO OZNAKE PM-25  
2007.god.

Na vanjskoj prometnoj podlozi postavljene su betonske podne ploče na kojima su označena parkirališna mjesta



Na slici označeno VANJSKO PARKIRALIŠNO MJESTO VPM - 25





MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA





kat.čest.1670/10, k.o.ODRA

### 1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI I NEKRETNINE

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za danu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći podaci i izvori podataka:

- ☐ Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15 )
- ☐ Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- ☐ Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14,123/15,29/16)
- ☐ Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- ☐ Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- ☐ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)
- ☐ Zakona o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- ☐ Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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)
- ☐ Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- ☐ Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Služba za vrednovanje nekretnina
- ☐ DZS – INDEKS CIJENE STAMBENIH NEKRETNINA



#### 1.4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča se korištenje jedne od slijedećih propisnih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te raspoloživim podatcima.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metode, jedna je osnova, a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovna metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda – za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

##### POREDBENA METODA

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine) a koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

##### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

## TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine.

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom. Ova se metoda prvenstveno uzimala za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugo objekti, kojima svrha nije ostvarivanje prihoda, posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metode vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije. Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.



## 2. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG PARKIRALIŠNOG MJESTA oznake PM-25

### POREDBENA METODA

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti nekretnina, dok su podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji preuzeti iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena istog cjenovonog bloka kao i predmetna nekretnina, a koje je izdalo Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Služba za vrednovanje nekretnina, te podataka dostupnim na portalu za vještake, e-Nekretnine.

Poredbena metoda primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, stanova, garaža, poslovnih prostora i dr.

Međuvremensko izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena parkirališnih mjesta u podzemnoj garaži, odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvantitativnim obilježjima.

Koeficijent za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijent za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbe prva građenja.

Analizirajući podatke iz tablice i podataka dostupnih na portalu e-Nekretnine, uzete su nekretnine koje svojom namjenom, urbanim pravilima, oblikom, položajem odgovaraju i mogu se usporediti sa nekretninom koja je predmet procjene.

Izvršeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću Hedoničkih indeksa cijena nekretnina HNB-a (prema čl.6 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) kako bi se dobila cijena kupoprodajne vrijednosti nekretnina na današnji dan. Osnovni podaci za izračun cijene građevinskog zemljišta, koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti, dobiveni su putem uvida Izvadka iz kupoprodajnih cijena, a odnose se na područje u blizini predmetne nekretnine i/ili nekretnina istih obilježja.

Poslije izvršenih analiza, u promatranom području uzeto je kao osnova 5 realiziranih kupoprodaja koja su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i za koje je izvršena transakcija. Iz navedenog, vještak je analizirao nekretnine koje se nalaze u istom području za koje vrijede isti parametri/pravila urbanističnog projektiranja. U izvadku iz zbirke kupoprodajnih nekretnina vanjsko parkirališno mjesto izračunom uzeto iz ukupne cijene nekretnine u prometu preračunato sukladno koeficijentu.

U skladu sa kupoprodajnim cijena i izjednačavanju, prema 5 dobivenih nekretnina može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom. Slijedom složenih podataka izrađena je



tabela za izračun u kojoj su prikazani karakteristični podaci za usporedive nekretnine, a koji utječu na vještačenu nekretninu, u ovom slučaju poslovnog prostora, sve rađeno na bazi 1 m<sup>2</sup>.

RB	Z.K.Č.	K.O.	POVRŠINA U PROMETU	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA	CJENOVNI BLOK	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	ADRESA
1	1670/5	ODRA	78,71	STAN + VPM	75,21+3,50	VELIKO POLJE	PK	2007	VELIKOPOLJSKA UL.9E
2	1669/7	ODRA	68,76	STAN + VPM	65,26+3,50	VELIKO POLJE	PK	2007	VELIKOPOLJSKA UL.9I
3	1669/8	ODRA	70,00	STAN + VPM	66,50+3,50	VELIKO POLJE	PK	2007	VELIKOPOLJSKA UL.9J
4	1669/6	ODRA	70,00	STAN + VPM	66,50+3,50	VELIKO POLJE	PK	2007	VELIKOPOLJSKA UL.9H
5	1669/9	ODRA	67,37	STAN + VPM	63,87+3,50	VELIKO POLJE	PK	2007	VELIKOPOLJSKA UL.9K

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području. Takve kupoprodajne cijene izostavit će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena ( čl.4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

RB	POVRŠINA	UKUPNA CIJENA U PROMETU	CIJENA kN/m <sup>2</sup>	DATUM UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI NA VREDNOVANJE	INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI NA DAN KUPNJE	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA
1	3,50/14,0	573.879,44	2.083,16	06.05.2019.	137,38	131,15	1,05	2.182,12	-0,07
2	3,50/14,0	545.522,54	2.266,78	29.04.2019.		131,15	1,05	2.374,46	0,02
3	3,50/14,0	528.344,67	2.156,51	08.04.2019.		131,15	1,05	2.258,95	-0,03
4	3,50/14,0	527.138,67	2.151,59	25.03.2019.		125,02	1,10	2.364,30	0,01
5	3,50/14,0	534.417,67	2.266,45	11.02.2019.		125,02	1,10	2.490,52	0,07
PROSJEČNA CIJENA:		<b>2.334,07 kN</b>							

U tablici su prikazani parametri iz Izvadka kupoprodajnih nekretnina koje sam uzela za proračun.

OBRAČUNSKA CIJENA:	<b>2.334,07 kN ili 310,00 €</b>
--------------------	---------------------------------

Nekretnine su u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine i istih obilježja/ URBANISTIČKIH PRAVILA, VELIČINE I BLIZINE PROMATRANE NEKRETNINE /.



### 3. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za predmetne nekretnine stečajnog postupka u vlasništvu INVEST ZADAR d.o.o., OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144A, koja je upisana kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižnom odjelu Novi Zagreb, i to u:

- o zk.ul.br.18273, k.o. Hrašće, k.č.br.156/11 u naravi PODZEMNA GARAŽA, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE površine 1859m<sup>2</sup>, 83. suvlasnički dio 38/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83), parkirališno mjesto u prizemlju oznake PM-25, ukupne korisne površine 3,50m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom i oznakom PM-25.

na dan kakvoće i dan vrednovanja 12.07.2020.godine, mišljenja sam da TRŽIŠNA VRIJEDNOST VANJSKOG PARKIRALIŠNOG MJESTA iznosi:

$$= 2.334,07 \text{ kN /m}^2 \times 14,00\text{m}^2 = 32.676,98 \text{ kN}$$

$$= 310,00 \text{ €/m}^2 \times 14,00\text{m}^2 = 4.340,00 \text{ €}$$

Procjembeni elaborat je izrađen u 4 primjerka, od kojih su 3 za potrebe stranke, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 12.07.2020.

Izradila: Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



#### IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u dokumentaciju dobivenu od Naručitelja, a nalazi se u prilogu ovog procjembenog elaborata. Prilikom izrade elaborata, kao relevantni, korišteni su podaci iz baze podataka e-Nekretnine, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), te svih važećih zakona i propisa, pravila struke, iskustvu i spoznaji procjenitelja o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Zrinka RAGUŽ, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



#### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenitelj je posao za koji je ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te iznio sve okolnosti koje bi dovele u pitanje njegovu nepristranost ili mogući sukob interesa (prema članku 9, stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Zrinka RAGUŽ, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: ZRINKA RAGUŽ (60955569361)

ID Izvotka: 21247

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VELIKOPOLJSKA ULICA 9E, GRAD ZAGREB	VELIKOPOLJSKA ULICA 9I, GRAD ZAGREB	VELIKOPOLJSKA ULICA 9J, GRAD ZAGREB	VELIKOPOLJSKA ULICA 9H, GRAD ZAGREB	VELIKOPOLJSKA ULICA 9K, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	156/11,156/6	155/6,156/11	155/7,156/11	155/5,156/11	155/8,156/11
6	K.O.	HRAŠĆE,HRAŠĆE	HRAŠĆE,HRAŠĆE	HRAŠĆE,HRAŠĆE	HRAŠĆE,HRAŠĆE	HRAŠĆE,HRAŠĆE
7	K.Č.	1670/5	1669/7	1669/8	1669/6	1669/9
8	K.O.	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	78,71	68,76	70	70	67,37
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
11	STAN (m²)	75,21	65,26	66,50	66,50	63,87
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)	VPM - 3,5 SP - 0 V - 0 T - 0	VPM - 3,5 SP - 0 T - 0 T - 0	VPM - 3,5 SP - 0 T - 0 T - 0	VPM - 3,5 SP - 0 T - 0 T - 0	VPM - 3,5 SP - 0 T - 0 T - 0
13	GODINA IZGRADNJE	2007	2007	2007	2007	2007
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	4	4	4	4
15	ETAŽA (KAT)	PR	PK	PK	PK	PK
16	SOBNOST STANA	2-SOBNI	2-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI	2-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	573.879,44	545.522,54	528.344,67	527.138,67	534.417,67
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	77.500,00	73.600,00	71.100,00	71.100,00	72.100,00
19	PODULJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.05.2019	29.04.2019	08.04.2019	25.03.2019	11.02.2019
21	CIENOVNI BLOK	VELIKO POLJE	VELIKO POLJE	VELIKO POLJE	VELIKO POLJE	VELIKO POLJE
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VELIKOPOLJSKA ULICA 0 odnosno na k.č. 1670/10 k.o. ODRA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VELIKO POLJE.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-030/537

URBROJ: 251-19-02-20-3

IZRADIO/IZRADILA:  
MARKO MATUN

*Marko Matun*

ODOBRIO/ODOBRILA:

*[Signature]*

ZAGREB, 15.7.2020.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**ETAŽA (KAT):** PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

**PRIPADAK:** L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT



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

Broj: 4 Su-1340/2019  
Zagreb, 18. listopada 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zrinke Raguž, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

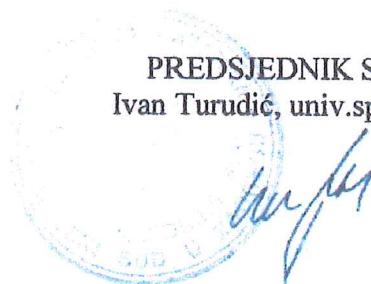
**Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.** iz Zagreba, Galovićeve 12, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zrinka Raguž, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Zrinka Raguž
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis