

P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: skladište u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu,
Jaruščica 9
k.o. Blato Novo,
zk.ul.br. 50154 - suvlasnički udio redni broj: 60

Naručitelj procjene: ORION GRUPA d.o.o. u stečaju
Jaruščica 7a
10000 Zagreb

Dan vrednovanja procjene: 09. listopada 2024.
Dan kakvoće nekretnine: 09. listopada 2024.

Stalni sudski vještak: Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 10 000 Zagreb
 Badalićeva 25
 email: daria.halbauer@gmail.com
 mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	ORION GRUPA D.O.O. u stečaju, Jaruščica 7A, 10000 Zagreb
Adresa nekretnine	Zagreb, Jaruščica 9
Vrsta nekretnine	Skladišni prostor
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI	
Katastarska općina (ZK)	Blato Novo
zk.ul.br.	50154
suvlasnički udio redni broj	60
zk.č.br.	1199/1
Površina pripadajućeg idealnog dijela zemljišta	19,72 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	25,06 m ²
Korisna površina - KP	50,11 m ²
Troškovi građenja i opremanja (roh-bau)	850,00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	21.296,75 €
Tržišna vrijednost nekretnine	34.000,00 €
Legalitet	DA, upis pozitivne zabilježbe u ZK
Akt za građenje	nije dostavljen
Akt za uporabu	nije dostavljen
Neposredan pristup javnom putu	DA
Godina izgradnje	2009.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Katnost poslovnog prostora u zgradi	Podrum
Održavanje nekretnine	Roh-bau
Datum vrednovanja	09.10.2024.
Datum kakvoće	09.10.2024.
Procjenitelj	Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

1. Uvod

Na zahtjev Naručitelja, **ORION GRUPA d.o.o. – u stečaju, Jaruščica 7A, 10000 Zagreb, OIB: 89775200621**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine – skladište oznake 1, u podrumu objekta S 3, Jaruščica 9 - stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, naselje Lanište. Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je u podrumu smješteno skladište predmet ove procjene izgrađena je na zemljištu zk.č.br. 1199/1 k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50154 Općinskog suda u Novom Zagrebu – ZK Odjel Novi Zagreb.

Ukupna korisna vrijednost površina (KVP) procjenjivanog spremišta iznosi 25,06 čm.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **09. listopad 2024. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine** koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene, temeljem dokumentacije preuzete s web preglednika Ministarstva pravosuđa (ZK izvadak) te temeljem očevida na nekretnini u kojoj je smještena nekretnina koja je predmet ove procjene na dan 09. listopad 2024. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – skladišta – na dan vrednovanja, a za potrebe određivanja tržišne vrijednosti nekretnine u slobodnoj prodaji.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom procjenjivanja

Ova metoda procjene vrijednosti nekretnine temelji se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena 1 čm iste.

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirališnih mjesta, parkirališnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje temeljem najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) nekretnina s kojima se radi poredba.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbena vrijednost zemljišta u poredbenoj se metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom redu primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

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

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

2.2. Obrazloženje za odabir metode

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se 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* (NN 78/15) jest prihodovni postupak.

Prihodovni se postupak u pravilu primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unatrag četiri godine.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene korištena je prihodovna metoda za procjenu skladišta, a sve u skladu sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15) i *Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 105/15).

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama realiziranih prihoda korištenih u odabranoj metodi su podatci s eNekretnine, a detaljniji podaci o usporednim nekretninama (lokacija, katastarska općina, površina, položaj u zgradi, itd.) nalaze se u prilogu procjene.

Definicija tržišne vrijednosti:

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

NAPOMENA:

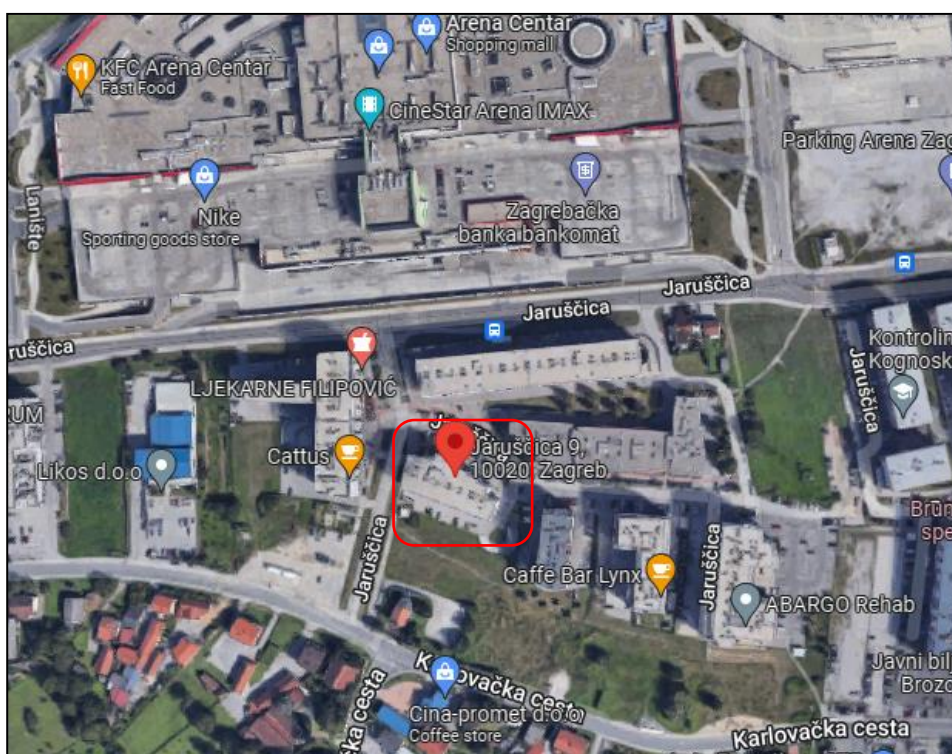
Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-katastarski plan). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se zgrada nalazi nije zagađeno a utvrđeno je da se ne nalazi u zoni netolerantne razine buke, te se ne vrši posebna stručna analiza zagađenja i buke.

3. Opći podaci

3.1. Lokacija i opis zemljišta



30/2024



Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jaruščica 9, upisana je u k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50154, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb; skladište predmet ove procjene upisano je kao suvlasnički udio redni broj 60.

U dvorištu građevine i podrumskoj etaži -1 smještena su parkirališna mjesta, garaže stanara kao i skladište predmet ove procjene.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanom nekretninom korišten je e-izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK Odjel Novi Zagreb, zk.ul.br. 50154 suvlasnički udio redni broj 60 – preuzeto s preglednika Ministarstva pravosuđa.

Za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine ovaj vještak koristio je i ovu dokumentaciju:

- **Posjedovni list** broj 3269 k.o. Blato
- **Kopija katastarskog plana**

3.3. Komentar legaliteta

U ZK izvatku upisana je pozitivna zabilježba koje se odnosi na legalitet stambeno poslovne zgrade koja glasi:

„5.1 Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3211/12

*Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za upis zgrade mješovite namjene, Jaruščica br. 9 sagrađene na zkčbr. 1199/1 priložena građevinska dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-03/2006-01/00205, UR.br: 251-13-22/101-07-15, od 30. srpnja 2007.g i **uvjerenje za uporabu** Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet- Odjel za graditeljstvo Klasa: UP/I- 361-05/2009-04/345, Ur.br:251-13-22/101-09-3 od 26. studenog 2009.g.“*

Temeljem prethodno navedenog za zgradu je ishođen akt za uporabu te se s aspekta odredbi Zakona o gradnji zgrada smatra legalnom.

Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu usklađeno je nomenklaturom i površinama.

Pristup na k.č.br. 1199/1 k.o. Blato neposredan je s javno prometne površine – ulice Jaruščica.

Ovom vještaku za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine nisu dostavljene dozvole za gradnju s pripadajućom tehničkom dokumentacijom kao niti dozvola za uporabu.

Pretpostavka ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine je potpuni legalitet građevine.

4. Tehnički opis

TEHNIČKI OPIS NA DAN OČEVIDA 09. listopada 2024. godine

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušćica 9 katnosti je podrum -1, prizemlje i 7 katova.

2009. godine ishođeno je Uvjerenje za uporabu građevine za stambeno poslovnu zgradu broj 9. Po provedbi upisa građevine provedena je i dioba (etažiranje) čime je nad zgradom uspostavljeno etažno vlasništvo s određenim omjerima.

Teren na kojem je zgrada građena je ravan; neizgrađeni dio parcele asfaltiran je i uređen kao parkirališna mjesta, a dio zemljišta je ozelenjen.

Zemljište nije ograđeno.

Predmet procjene je skladište oznake 1 smješteno u podrumu (-1 etaža) u stambeno poslovnoj zgradi anagrafske oznake 9, Ulica Jarušćica.

U stanove, garaže i garažno parkirališna mjesta pristupa se iz zajedničkih prostorija zgrade (stubišta).

Etaže zgrade povezane su stubištima i dizalima koji povezuje sve etaže zgrade.

Zgrada je građena i opremljena materijalima i opremom prosječne kvalitete.

U profilu ulice Jarušćica (javno-prometne površine) položene su instalacije komunalne infrastrukture i to instalacije vodoopskrbe i odvodnje, električne struje, telefonske instalacije, plinske instalacije.

Zgrada je priključena na svu komunalnu infrastrukturu.

NAPOMENA: NA DAN OČEVIDA NIJE BILO MOGUĆE FOTOGRAFIRATI INTERIJER NEKRETNINE (NEKRETNINA JE U ZAKUPU); INTERIJER NEKRETNINE FOTOGRAFIRAN JE PO OVOM VJEŠTAKU 2022. GODINE ZA POTREBE IZRADE ELABORATA PROCJENE U 2022. GODINI TE SE TEHNIČKI OPIS INTERIJERA ISKAŽUJE NA OSNOVU OČEVIDA INTERIJERA IZ 2022. GODINE

Tehnički opis:

konstrukcija	temelji	AB temeljna ploča
	nosiva konstrukcija	AB monolitna konstrukcija, zidovi zidani blok opekom
	pregradni zidovi	zidani opekom
	krovište	ravni
	pokrov	HI sa svim potrebnim slojevima
	limarija	pocinčana
	TI	izvedena
	HI	izvedena
pročelje		izvedeno
vanjska stolarija		PVC, ostakljena izo staklom, plastične rolete

Procjenjivano skladište izvedeno je do nivoa roh-bau.

Zidovi, podovi i strop skladišta su betonski bez obrade.

Vanjska stolarija izvedena je od PVC-a, ostakljena IZO staklom i metalnim rešetkama kao zaštita od provale.

Ulazna vrata izvedena su kao protuprovalna i protupožarna vrata.

U prostoru skladišta provedene su samo instalacije električne energije.

Vidljivi su tragovi prodora vlage u prostoru skladišta.

Nova građevinska vrijednost procjenjivanog spremišta procjenjuje se na iznos od 850,00 EUR/m², odnosno, 21.296,75 EUR.

5. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – skladišta

Realizacije zakupa skladišnih prostora na procjenjivanom području kreću se u rasponu od cca 4,00 do 5,00 EUR/čm a cijena je zavisna od smještaja skladišta unutar zgrade, stupnja opremljenosti, starosti, mikropoložaju i dr.

Trenutno je u ponudi na procjenjivanoj lokaciji manji broj nekretnina sličnih karakteristika (novija zgrada, relativno dobra lokacija, velika potražnja za skladištima), te je mogućnost prodaje nekretnine ostvariva u relativno kratkom vremenskom razdoblju uzevši u obzir relativno dobru poziciju nekretnine s obzirom na prometnu dostupnost, blizinu većeg dijela neophodnih sadržaja/infrastrukture (domovi zdravlja, vrtići, škole i dr.).

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini dana 09. listopada 2024. godine, Izvatka iz Zemljišne knjige i ostale prethodno navedene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene ili preuzete s web stranica Ministarstva pravosuđa.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – skladišta oznake 1 u podrumu (-1 etaža) stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Jarušića 9, ukupne KVP 25,06 čm (korisne površine 50,11 čm); nekretnina je upisana u Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50154 – suvlasnički udio redni broj: 60.

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – skladišta u Zagrebu, Jarušića 9 u iznosu od:

34.000,00 EUR

Iskazana vrijednost je neto vrijednost.

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo koje pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne vrijednosti nekretnine.

Procjenu izradila :

Zagreb, 09. listopada 2024.

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-47/2021

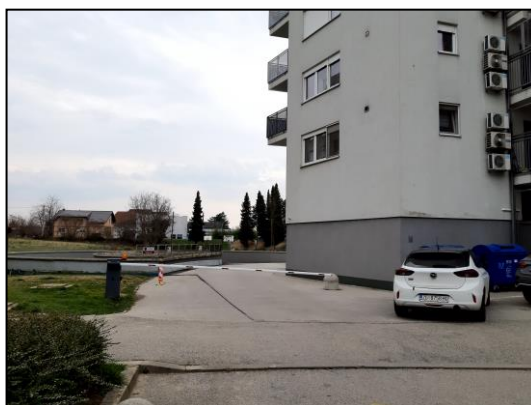


The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Daria Halbauer', written over a blue circular official stamp. The stamp contains the following text: 'Daria Halbauer, dipl.ing.arh.', 'Bosiljevska 45', 'Zagreb', and around the perimeter, 'STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO'.

PRILOZI

- | | |
|--------------|---|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br. 2 | Iskaz KVP-a skladišta |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti skladišta prihodovnom metodom – analiza usporednih zakupa |
| Prilog br. 4 | Procjena tržišne vrijednosti skladišta prihodovnom metodom – pojednostavljena prihodovna metoda |
| Prilog br. 5 | e-izvadak - zk.ul.br. 50154 k.o. Blato Novo – suvlasnički udio redni broj 60 |
| Prilog br. 6 | Kopija katastarskog plana |
| Prilog br. 7 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka |
| Prilog br. 8 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti |

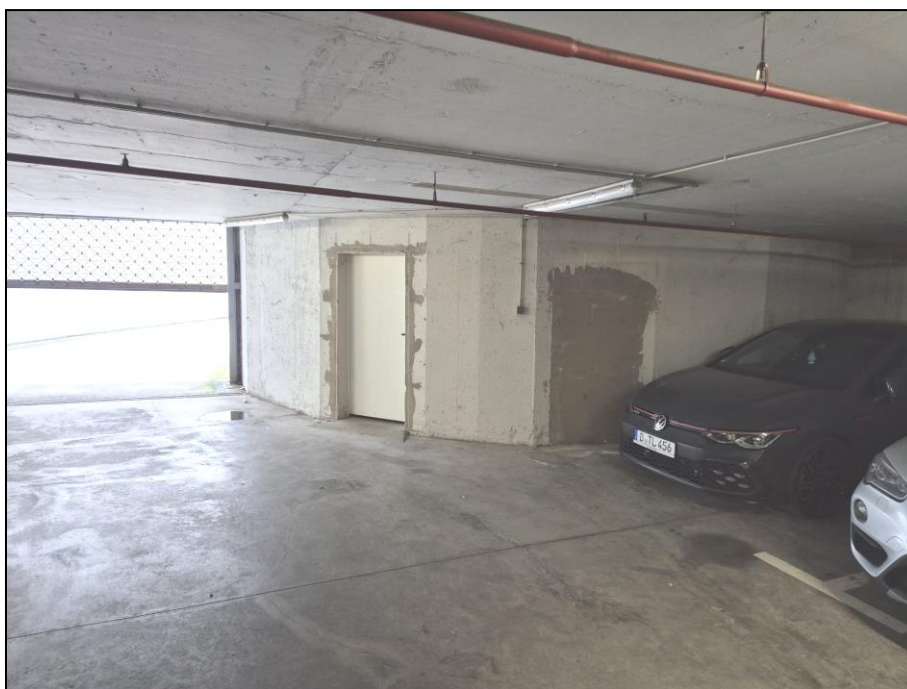
Prilog br. 1





DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024



Prilog br. 2

SKLADIŠNI PROSTOR				
PROSTORIJA	Visina h m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
Skladište oznake 1 u podrumu objekta S3	≥ 2,6 m < 5,0 m	50,11	0,50	25,06
SVEUKUPNO:		50,11		25,06

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 10 000 Zagreb
 Badalićeva 25
 email: daria.halbauer@gmail.com
 mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024

Prilog br. 3

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.
	ADRESA	Zagreb Ulica Pavla Šegote	Zagreb Ulica Antuna Tota 6A	Zagreb Froudeova ulica 1-3
	k.č.	3950/146	2147/8	633/3
	k.o.	Blato	Klara	Klara
	VRSTA NEKRETNINE U ZAKUPU	skladišni prostor	skladišni prostor	skladišni prostor
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	skladište	skladište	skladište
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	44,00 m2	220,00 m2	45,00 m2
	POLOŽAJ U ZGRADI	Podrum	Podrum	Podrum
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA	150,00 €	726,43 €	200,00 €
	JEDINIČNA CIJENA	3,41 €/m2	3,30 €/m2	4,44 €/m2
	DATUM UGOVORA	08.03.2024.	01.04.2022.	22.07.2021.
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	ID ZKC	2113031	1677166	1492903
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	-	-	-
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
	Indeks na dan vrednovanja	133,06		
	Indeks na dan transakcije	128,57	111,93	105,01
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,03	1,19	1,27
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3,53 €/m2	3,93 €/m2	5,63 €/m2

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
	POREDBENI POKAZATELJI	KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE		
	Lokacija poslovnog prostora u zakupu	Lošija	Lošija	Bola
		1,10	1,10	0,95
	Tehničko stanje	Slično	Slično	Slično
		1,00	1,00	1,00
	Površina poslovnog prostora u zakupu	Slična	Veća	Slična
		1,00	1,15	1,00
	Cestovni pristup i parkiranje	Sličan	Sličan	Sličan
		1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	Komunalna infrastruktura	Uređena	Uređena	Uređena
		1,00	1,00	1,00
	Atraktivnost	Lošija	Bolja	Slična
		1,05	1,10	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	4,08 €/m2	5,46 €/m2	5,35 €/m2
	POSTOTAK IZLAZNE VRIJEDNOSTI U ODNOSU NA PRUJE INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA	-15,50%	-39,15%	5,00%

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 10 000 Zagreb
 Badalićeva 25
 email: daria.halbauer@gmail.com
 mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024

STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	STATISTIKA			
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4,96 €/m2		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-0,89 €/m2	0,50 €/m2	0,39 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-17,88%	10,07%	7,81%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	4,08 €/m2	5,46 €/m2	5,35 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,89 €/m2	0,50 €/m2	0,39 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-17,88%	10,07%	7,81%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,79	0,25	0,15
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1,04		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	1,02	20,52%	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	2,04		
	TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	4,96 €/m2		

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 10 000 Zagreb
 Badalićeva 25
 email: daria.halbauer@gmail.com
 mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024

Prilog br. 4

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE			2024	
GODINA IZGRADNJE ZGRADE			2008	
Starost objekta (G):	prosjeck		16 god	
Održivi vijek korištenja OVK:			100 god	
Preostali vijek korištenja (4-3):			84 god	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	1,5	1,5	
Odabrani faktor korištenja:			2	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):			16,00%	
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):			71,00%	(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):			71 god	
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	PODRUM	50,11 m2	4,96 €/m2	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 €	
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA			Skladišne hale 6.0-7.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA			7,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %		0,50%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %		0,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%	
PRILAGODENA KAMATNA STOPA			7,50%	
TROŠKOVI GOSPODARENJA				
Troškovi upravljanja			2,00%	
Troškovi održavanja			4,00%	
Rizik gubitka najamnine			8,00%	
Pogonski troškovi			0,00%	
TROŠKOVI GOSPODARENJA UKUPNO (% od ukupnih prihoda)				
			14,00%	
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)			100 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)			71 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)			13,25	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$			0,01	(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			2.983,97 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA			417,76 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG			2.566,22 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)			34.014,72 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			0,00 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)			0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV			34.014,72 €	(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
 10 000 Zagreb
 Badalićeva 25
 email: daria.halbauer@gmail.com
 mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA


30/2024

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
*Građevinski nedostaci i štete		0,00%	0,00 €	
UKUPNO ODBICI			0,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			34.014,72 €	
ZAOKRUŽENO			34.000,00 €	
KORISNA POVRŠINA			50,11 m2	
JEDINIČNA CIJENA			678,51 €/m2	

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024

Prilog br. 5



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 03.10.2024. 22:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 50154

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23145/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 60 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1199/1	ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR.9 I DVORIŠTE			2561	
		ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR.9			986	
		DVORIŠTE			1575	
		UKUPNO:			2561	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3211/12 Na temelju čl. 116. Zakona o imjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za upis zgrade mješovite namjene, Jarušćica br. 9 sagrađene na zččbr. 1199/1 priložena građevinska dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-03/2006-01/00205, UR. br: 251-13-22/101-07-15, od 30. srpnja 2007.g. i uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet- Odjel za graditeljstvo Klasa:UP/I- 361-05/2009-04/345, Ur.br:251-13-22/101-09-3 od 26. studenog 2009.g.	POZITIVNA ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
60.	Suvlasnički dio: 77/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-60) skladište oznake 1, u podrumu objekta S 3, neto korisne površine 50,11 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom ORION GRUPA D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 89775200621, JARUŠČICA 7A, 10000 ZAGREB	
60.2	Zaprimljeno 27.07.2022.g. pod brojem Z-21248/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-1112/2013 21.07.2022, nad stečajnim dužnikom ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje - u stečaju, OIB: 89775200621, iz Jarušćica 7/A, 10000 Zagreb	na 60 (1.1)
60.4	Zaprimljeno 03.11.2023.g. pod brojem Z-27082/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, 36. ST-1112/13-447 03.11.2023	na 60 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 03.10.2024. 22:40:38

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO Broj ZK uložka: 50154
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
60.5	Zaprimljeno 27.08.2024.g. pod brojem Z-23145/2024 ZABILJEŽBA, rješenja o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-1112/2013-495 od 27.08.2024., nekretnina dužnika ORION GRUPA d.o.o. u stečaju OIB: 89775200621, Jarušćica 7a, 10000 Zagreb.	na 60 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 60 (77/10000)			
1.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu 29. svibnja 2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 169.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu koja je jednaka zbroju referentne stope i marže od 3.5% godišnje, te uvećano za naknade i stvarne troškove prema odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik kao i sve druge uvjete iz Ugovora za korist:	169.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
1.6	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 18.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021, upisanog pod posl. brojem Z-38320/07 u iznosu od 169.000.000,00 kn sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠĆICA 11, 10000 ZAGREB		
2. Na suvlasnički dio: 60 (77/10000)			
2.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 26.06.2007. broj Z-42630/07 = Z-48548/07 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 3259 k.o. Blato novo određen kao glavni zk. uložak, dok je zk.ul.br. 50154 k.o. Blato novo određen kao sporedni zk. uložak.		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 60 (77/10000)			
3.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29677/08 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 24.04.2008. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem ugovora o dugoročnom kunsom revolving kreditu br.3206986919 od 21.05.2007. godine, I dodatkaugovoru od 01.06.2007. godine, II dodatka ugovoru od 07.11.2007. godine, III dodatka ugovoru od 06.03.2008. godine odobrenog u svrhu realizacije projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na zemljištu Remetinac-Jarušćica, Zagreb, te svih eventulanih dodataka navedenom ugovoru u iznosu kuna 209.000.000,00, zajedno sa rededovnom kamatom u visini kamatne stope ostvarene na trezorske zapise s rokom dospijeca 364 dana (trenutno u visini od 5,5%), uvećano za maržu koja iznosi 3,5 p.p., promjenjiva prema odluci o kamatnim stopama Banke za obračunsko razdoblje od 27.02.do 31.03.2008. godine kamatna stopa na trezorske zapise s rokom dospijeca 364 dana utvrđuje se na aukciji trezorskih zapisa od 19.02.2008. godine, a za iduća obračunska razdoblja kamata stopa na trezorske zapise s rokom dospijeca 364 dana utvrđuje sena zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala i vrijedi do kraja obračunskog razdoblja, interkalarnu kamatu jednake stopi redovne kamate po dospijecu te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:	209.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 9996, **BLATO NOVO** Broj ZK uložka: 50154
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 04.07.2008. broj Z-40380/08 zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 50267 k.o.iste.		ZABILJEŽBA
3.7	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021, upisanog pod posl. brojem Z-29677/08 u iznosu od 209.000.000,00 kn sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		
4. Na suvlasnički dio: 60 (77/10000)			
4.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 19.10.2007. broj Z-66527/07 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničke hipoteke od 04.10.2007. i Suglasnosti za upis zajedničke hipoteke od 04.10.2007. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. u iznosu od 2.442.000,00 EUR uvećano za redovnu kamatu koja se obračunava po stopi koja je jednaka zbroju tromjesečnog EURIBOR-a i marže od 3,50 p.p.godišnje, a sve u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora, sve naknade u skladu sa Sporazumom, te za zateznu kamatu koja teče na sve dospjele tražbine od dana dospjeća do dana naplate, po stopi koja je jednaka visini stope zakonske zatezne kamate i koja stopa u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 15% godišnje, za korist:	2.442.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 04.07.2008. broj Z-40380/08 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 50267 k.o. iste.		ZABILJEŽBA
4.7	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021, upisanog pod posl. brojem Z-66527/07 u iznosu od 2.442.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		
5. Na suvlasnički dio: 60 (77/10000)			

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Badalićeva 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

30/2024

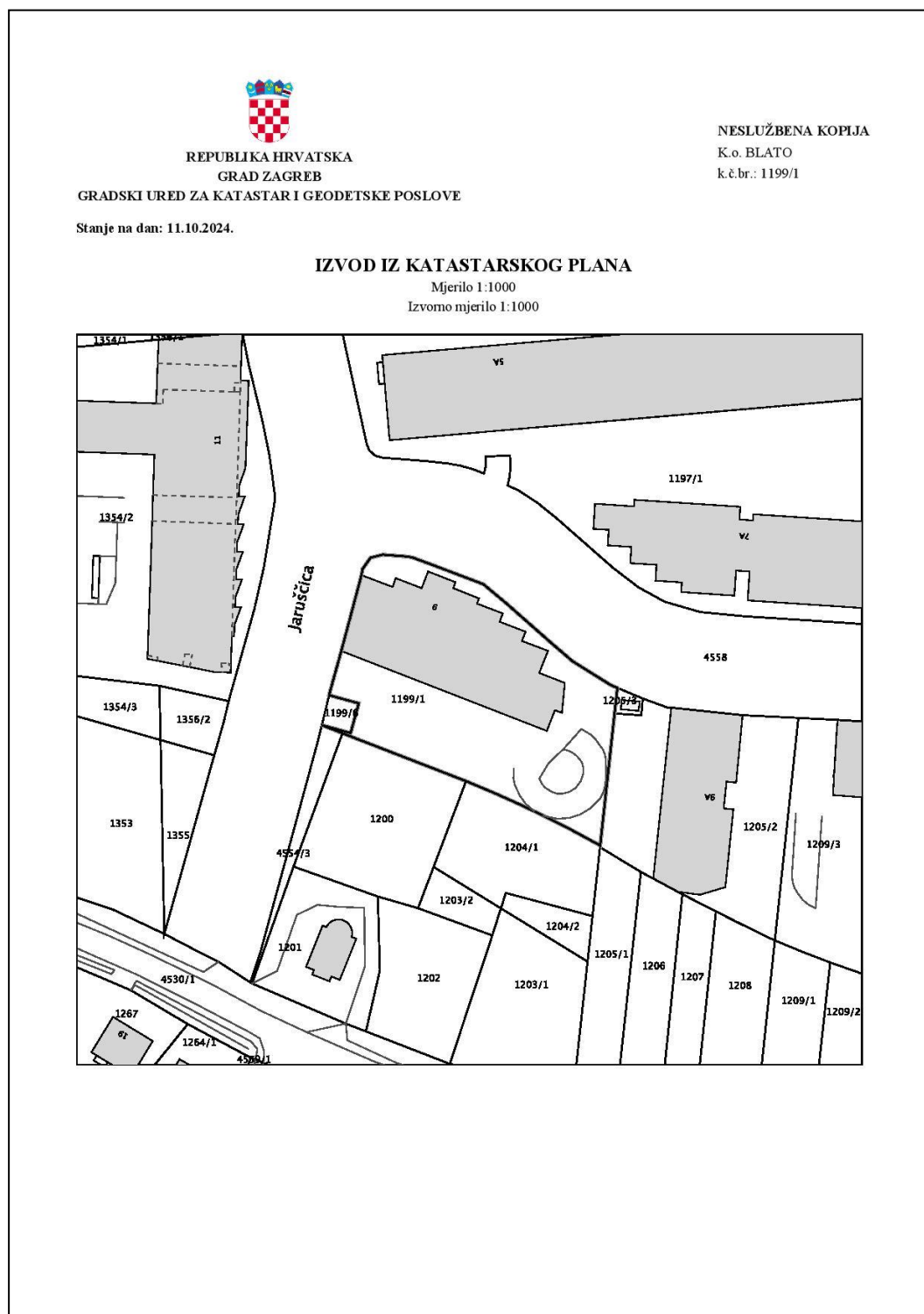
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 50154
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 19.10.2007. broj Z-66527/07 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničke hipoteke od 04.10.2007. i Suglasnosti za upis zajedničke hipoteke od 04.10.2007. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Unicredit Zagrebačka banka d.d. u iznosu od 3.186.000,00 EUR uvećano za redovnu kamatu koja se obračunava po stopi koja je jednaka zbroju tromjesečnog EURIBOR-a i marže od 3,50 p.p. godišnje, a sve u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora, sve naknade u skladu sa Sporazumom, te za zateznu kamatu koja teče na sve dospjele tražbine od dana dospijanja do dana naplate, po stopi koja je jednaka visini stope zakonske zatezne kamate i koja stopa u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 15% godišnje, za korist:	3.186.000,00 EUR	
5.5	Zaprimljeno 13.04.2021.g. pod brojem Z-9774/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 27.02.2020, ANEKS UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 20.03.2020, ANEKS II UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 07.04.2021, GENERALNA PUNOMOĆ S OVJERENIM PRIJEVODOM SA ČEŠKOG I ENGLESKOG JEZIKA 19.08.2019, GENERALNA PUNOMOĆ S OVJERENIM PRIJEVODOM S FRANCUSKOG, ENGLESKOG I SLOVAČKOG JEZIKA 26.08.2020, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 18.12.2020, OVLAŠT NA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 18.12.2020, OVLAŠT NA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 18.12.2020, ANEKS UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 08.04.2021, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, 10000 Zagreb, rješenjem ovog suda: posl. br. Z- 66527/07=Z-9651/2010=Z-55432/2010=Z-14875/2020, u iznosu od 3.186.000,00 EUR, ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		na 5.1, 5.4
6. Na suvlasnički dio: 60 (77/10000)			
6.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 16 listopada 2008 godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 15.10.2008g. u iznosu od 230.000.000,00 KN zajedno sa ugovorenom kamatom po dospjeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospjeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijanja pa do namirenja tražbine, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	230.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
7. Na suvlasnički dio: 60 (77/10000)			
7.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08 zabilježuje se da je glavi uložak zkul. 50267 k.o. Blato Novo		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.10.2024.

Prilog br. 6



Prilog br. 7



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

Broj: 4 Su-47/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Daria Halbauer (OIB 42934308439), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Bosiljevska 45, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Daria Halbauer, 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SU
Vjeran Bl.

- O tome obavijest:
1. Daria Halbauer
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis



Prilog br. 8

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavka ove procjene je istinitost podataka i dokumenata koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija izrađena za vrijeme trajanja mog zadatka bit će u mojoj osobnoj arhivi.

Zadržavam pravo uključiti Vas na listu klijenata. Po pravnoj obvezi, smatrat ću povjerljivom sve povjerene mi dokumente kao i moje izvješće.

Ovi uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranke.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

