

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	stan u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jarušića 7 k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855 - suvlasnički udio redni broj: 152 (E-152)
Naručitelj procjene:	ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje - u stečaju Jarušića 7a 10000 Zagreb OIB: 89775200621
Dan vrednovanja:	18. lipnja 2025.
Dan kakvoće nekretnine:	18. lipnja 2025.
Stalni sudski vještak:	Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje - u stečaju Jarušćica 7a, 10000 Zagreb
Adresa nekretnine	Zagreb, Jarušćica 7
Vrsta nekretnine	Stan
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI	
Katastarska općina (ZK)	Blato Novo
zk.ul.br.	2855
zk.č.br.	1197/1
Suvlasnički udio redni broj	152
KATASTARSKI PODATCI	
Katastarska općina	Blato
k.č.br.	1197/1
Posjedovni list broj	3260
Korisna vrijednost površina	69,90 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	174.000,00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1.300,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost	€ 90.870,00
Legalitet	DA, upisana pozitivna zabilježba
Akt za građenje	Nije dostavljen
Akt za uporabu	Nije dostavljen
Neposredan pristup javnom putu	DA, na ulicu Jarušćica
Godina izgradnje	2008. godine
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Katnost zgrade	-2, -1, Pr. + 4 kata
Položaj stana u zgradi	objekt S1, dilatacija A, 4. kat
Dizalo	Da
Koeficijent katnosti stana	1,00
Orijentacija prostora	Jednostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Neodržavano
Datum vrednovanja nekretnine	18.06.2025.
Datum kakvoće nekretnine	18.06.2025.
Indeks na dan procjene - DZS	226,36
Procjenitelj	Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

1. Uvod

Na zahtjev Naručitelja, **ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje - u stečaju, Jaruščica 7a, 10000 Zagreb, OIB 89775200621**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine – trosobnog stana oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija A, Jaruščica 7, neto korisne površine 69,90 m², u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, naselje Lanište.

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je na četvrtom katu smješten stan koji je predmet ove procjene izgrađen je na zemljištu zk.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855 Općinskog suda u Novom Zagrebu – ZK Odjel Novi Zagreb.

Ukupna korisna vrijednost površina (KVP) procjenjivanog stana iznosi 69,90 čm.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **18. lipnja 2025. 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 18. lipnja 2025. godine.

Očevid interijera nije omogućen za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine. Iz tog razloga, pretpostavlja se smanjeno održavanje interijera procjenjivanog stana.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – stana - 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 metodama procjene 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 poredbeni postupak.

Poredbeni 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 poredbena metoda za procjenu stana, a sve u skladu sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15) i *Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15).

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina 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-Kopija katastarskog plana).

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.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

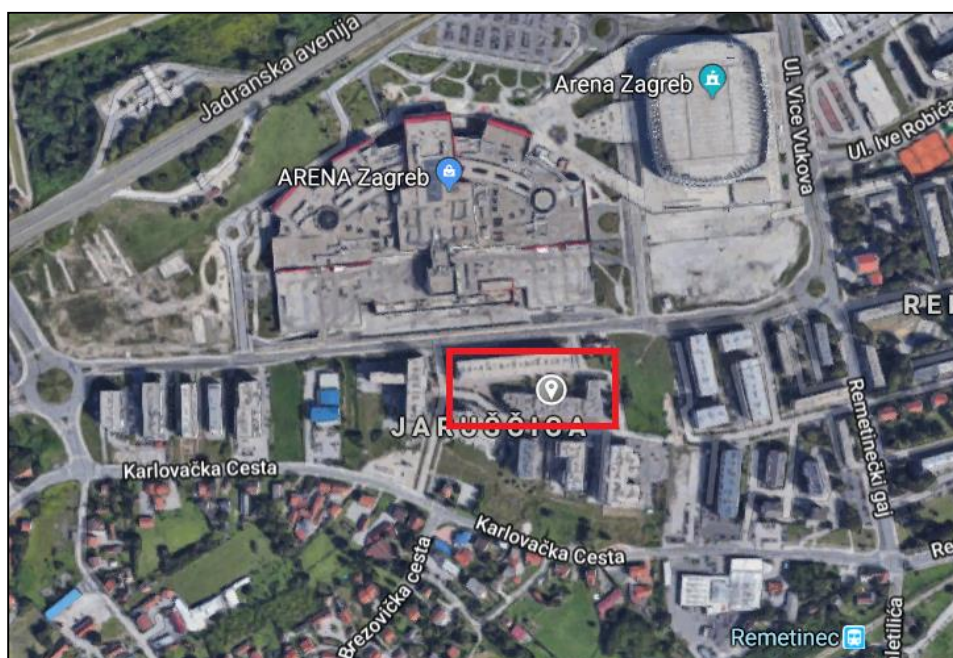
mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

3. Opći podaci

3.1. Lokacija i opis zemljišta



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025



Predmet procjene je trosobni stan oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija A, Jarušića 7, neto korisne površine 69,90 m², u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, naselje Lanište.

Nekretnina predmet ovog elaborata procjene vrijednosti smještena je u objektu oznake S 1. Stambeno-poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušića 7, upisana je u k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb; stan predmet ove procjene upisan je kao suvlasnički udio redni broj 152 (E-152).

Lokacija procjenjivane nekretnine vrlo dobro je integrirana u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture kao i prometna povezanost s ostalim dijelovima grada; lokacija nekretnine nije izložena povišenoj razini buke i zagađenosti od lokalnog prometa. Pristup javnom prijevozu (autobusna gradska linija) u neposrednoj je blizini.

Zgrada je izgrađena na zk.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo (identično sa k.č.br. 1197/1 k.o. Blato) i položena je po duljoj osi u smjeru istok-zapad.

U dvorištu građevine i podrumskim etažama -1 i -2 smještena su parkirališna mjesta i garaže stanara.

3.2. D o k a z v l a s n i š t v a

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. 2855 suvlasnički udio redni broj 152 – preuzeto s preglednika Ministarstva pravosuđa.

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

- **Posjedovni list** broj 3260 k.o. Blato
- **Kopija katastarskog plana** za k.č.br. 1197/1 k.o. Blato

3.3. K o m e n t a r l e g a l i t e t a

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

1. Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3213/12

11.1 Na temelju čl.116. st.1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11) zabilježuje se da je za stambeno poslovnu zgradu Jaruščica br. 7 i 7/a, stambeno poslovnu zgradu Jaruščica br. 5 i 5/a na zk.č.br. 1197/1 priloženo Uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: 361-05/2008-04/0551, Ur.broj: 251-13-22/101-08-3 od 03. srpnja 2008. godine.

Temeljem prethodno navedenog za zgradu je ishođen akt za uporabu te se s aspekta odredbi Zakona o gradnji zgrade smatraju legalnima.

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

Pristup na k.č.br. 1197/1 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 18. lipnja 2025. godine

Stambeno-poslovnu zgradu anagrafske oznake Jarušćica 7 i 7A čine dvije dilatacije katnosti podrum -2, podrum -1, prizemlje i 4 kata.

Zgrada je izgrađena do faze 100% gotovosti 2008. godine kad je i proveden upis zgrade u katastarskom i zemljišno knjižnom operatu uz negativnu zabilježbu da nije priložen akt za uporabu.

Po provedbi upisa građevine provedena je i dioba (etažiranje) čime je nad zgradom uspostavljeno etažno vlasništvo s određenim omjerima.

Godine 2008. ishođeno je *Uvjerenje za uporabu građevine* za stambeno poslovnu zgradu broj 5, 5A, 7 i 7A, temeljem čega je brisana negativna zabilježba odnosna na legalitet zgrade.

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

Zemljište nije ograđeno.

Predmet procjene je trosobni stan oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija A, Jarušćica 7, neto korisne površine 69,90 m².

U stanove, garaže i garažno parkirna 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.

Stan predmet ove procjene nije bilo moguće pregledati iznutra radi čega se pretpostavlja smanjeno održavanje i lošije tehničko stanje.

Tehnički opis:

konstrukcija	temelji	betonski temelji
	nosiva konstrukcija	zidana punom opekom
	pregradni zidovi	zidani
	krovište	drveno krovište
	pokrov	crijep
	limarija	pocinčana
	TI	-
	HI	-
pročelje		izvedeno
vanjska stolarija		drvena
obrada zidova		ožbukani i oličeni, u kupaonici i kuhinji obloženi keramičkim pločicama
obrada podova		parket, keramika
obrada stropova		ožbukani i oličeni
unutarnja stolarija		drvena
instalacije	električna struja	priključena
	vodoopskrba	priključena
	odvodnja	priključena
	plinska mreža	priključena
	grijanje	izvedeno
	hlađenje	nije izvedeno
sanitarna oprema		standardne kvalitete
održavanje		neodržavano - pretpostavka radi nemogućnosti očevida interijera
održavanje okoliša		održavano

Nova građevinska vrijednost procjenjivanog stana procjenjuje se na iznos od 1.300,00 EUR/m², odnosno, 90.870,00 EUR.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

5. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – stanova

Realizacije prodanih stanova na procjenjivanom području kreću se između 2.500,00 €/m² i 3.100,00 €/m², ovisno o tehničkom stanju, površini, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu stanovanja.

Trenutno je u ponudi na procjenjivanoj lokaciji manji broj nekretnina sličnih karakteristika (novija zgrada, relativno dobra lokacija, male površine stanova), 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 (bez uvida u interijer stana) dana 18. lipnja 2025. 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 – trosobnog stana oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija A, Jarušćica 7, neto korisne površine 69,90 m²,; nekretnina je upisana u Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855 – suvlasnički udio redni broj: 152.

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – stana u Zagrebu, Jarušćica 7 u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA	173.643,98 €
ZAOKRUŽENO	174.000,00 €
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	69,90 m²
JEDINIČNA CIJENA STANA	2.489,27 €/m²

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

Procjenu izradila :

Zagreb, 18. lipnja 2025.

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
KLASA: UP/I-710-03/24-01/1014
URBROJ: 541-03-04/02-25-04



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

PRILOZI

- | | |
|--------------|--|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br. 2 | Iskaz KVP-a stana |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom – analiza usporednih nekretnina (međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika) |
| Prilog br. 4 | Procjena tržišne vrijednosti stana – rezultat |
| Prilog br. 5 | e-izvadak - zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo – suvlasnički udio redni broj 152 |
| Prilog br. 6 | Kopija katastarskog plana |
| Prilog br. 7 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka |
| Prilog br. 8 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti |

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

Prilog br. 1



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

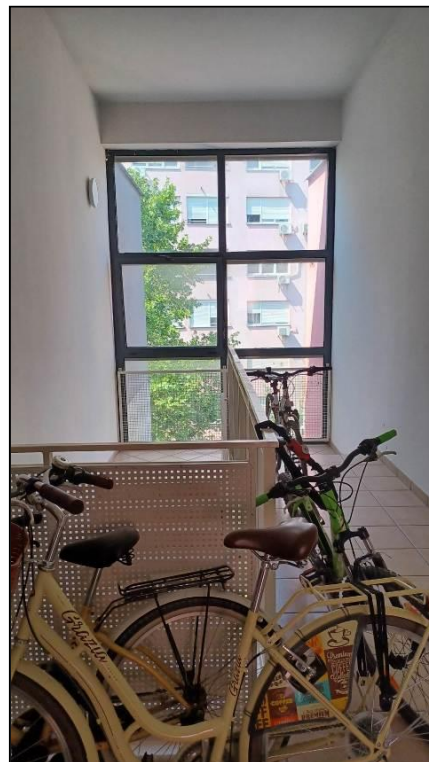
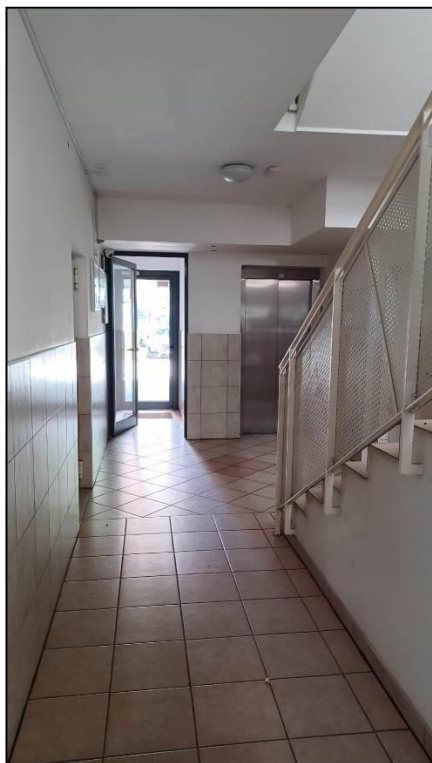
Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025



Prilog br. 2

ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA STANA (KVP)

STAN A/S 53				
Prostorija	Visina h m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
4. KAT				
trosoban stan oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija A, Jaruščica 7	$2,60 \leq h \leq 5,0$	69,90	1,00	69,90
UKUPNO:		69,90		69,90
SVEUKUPNO:		69,90		69,90

NAPOMENA:

Predmetni stan na 4. katu zgrade prema upisu u Zemljišnu knjigu ima korisnu površinu od 69,90 m² koja će se uzeti kao mjerodavna korisna vrijednost površina za izračun tržišne vrijednosti.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

Prilog br. 3

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	ADRESA	Zagreb Jarušića 5,5A, 7, 7A	Zagreb Jarušića 5,5A, 7, 7A	Zagreb Jarušića 5,5A, 7, 7A	Zagreb Jarušića 5,5A, 7, 7A	Zagreb Jarušića 5,5A, 7, 7A	Zagreb Jarušića 5,5A, 7, 7A
ULAZNI PODATCI - USPoredNE NEKRETNINE (UN)	k.č.	1197/1	1197/1	1197/1	1197/1	1197/1	1197/1
	k.o.	Blato	Blato	Blato	Blato	Blato	Blato
	VRSTA NEKRETNINE	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN	STAN
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	IDZKC	2281790	2284577	1843420	2019796	1612304	1603053
	POVRŠINA STANA U PROMETU	70,60 m2	67,15 m2	55,66 m2	61,56 m2	62,99 m2	57,13 m2
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS STANA U PROMETU	180.000,00 €	220.000,00 €	145.000,00 €	157.000,00 €	150.000,00 €	145.000,00 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.03.2025.	17.03.2025.	06.02.2023.	20.12.2022.	18.02.2022.	17.02.2022.
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS STANA U PROMETU	180.000,00 €	220.000,00 €	145.000,00 €	157.000,00 €	150.000,00 €	145.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA	2.549,58 €/m2	3.276,25 €/m2	2.605,10 €/m2	2.550,36 €/m2	2.381,33 €/m2	2.538,07 €/m2
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2008.	2008.	2008.	2008.	2008.	2008.
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	9	9	9	9	9	9
	ETAŽA STANA	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
	SOBNOST STANA (uzeto u obzir 55,01 - 75,00 m2)	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni	3-sobni
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPoredBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	226,36	226,36	193,34	193,34	193,34	193,34
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,17	1,17	1,17	1,17
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.493,72 €/m2	3.204,47 €/m2	2.983,20 €/m2	2.920,51 €/m2	2.726,95 €/m2	2.906,44 €/m2

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	2.872,55 €/m ²					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-378,83 €/m ²	331,92 €/m ²	110,65 €/m ²	47,96 €/m ²	-145,60 €/m ²	33,89 €/m ²
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-13,19%	11,55%	3,85%	1,67%	-5,07%	1,18%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	2.493,72 €/m ²	3.204,47 €/m ²	2.983,20 €/m ²	2.920,51 €/m ²	2.726,95 €/m ²	2.906,44 €/m ²
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-378,83 €/m ²	331,92 €/m ²	110,65 €/m ²	47,96 €/m ²	-145,60 €/m ²	33,89 €/m ²
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-13,19%	11,55%	3,85%	1,67%	-5,07%	1,18%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	143.511,65	110.172,21	12.243,83	2.300,29	21.198,67	1.148,66
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	290.575,30					
	STANDARDNA DEVIJACIJA	241,07	8,39%				
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	482,14					
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	2.872,55 €/m ²					


Prilog br. 4

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		2.872,55 €/m2
Površina predmetnog stana		69,90 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		200.790,91 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
Koeficijent orijentacije stana - k _o		
Jednostrano: 0,92		0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
S, SZ ili SI: 0,92		0,92
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sk}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,96
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Neodržavano: od - 5 % do -10 %	10,00%
UKUPNO ODBICI		-20.079,09
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		173.643,98 €
ZAOKRUŽENO		174.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		2.489,27 €/m2
NAPOMENE: OČEVID UNUTRAŠNOSTI STANA NIJE BIO OMOGUĆEN ZA POTREBE IZRADE OVOG ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TE SE ODRŽAVANJE UNUTRAŠNOSTI PRETPOSTAVLJA SMANJENO		

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

29/2025

Prilog br. 5

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 16.06.2025. 11:27
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO
Broj zadnjeg dnevnika: Z-299/2025
Aktivne plombe:
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2855

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 152 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1197/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2028 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 7 I 7/A, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2284 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 5 I 5/A I DVORIŠTE			10343	
		UKUPNO:			10343	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3213/12 Na temelju čl.116.st.1.Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N. 90/11) zabilježuje se da je za stambenu poslovnu zgradu Jarušćica br. 7 i 7/a, stambenu poslovnu zgradu Jarušćica br. 5 i 5/a na zkčbr.1197/1 priloženo uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: 361-05/2008-04/0551, Urbroj: 251-13-22/101-08-3 od 03. srpnja 2008. g.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
152.	Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-152) trosoban stan oznake A/S 53, u četvrtom katu objekta S 1, dilatacija A, Jarušćica 7, neto korisne površine 69,90 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom ORION GRUPA D.O.O., VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR	
152.9	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 152 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)16.06.2025. 11:40:13Stranica: 1

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		Verificirani ZK uložak	
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO		Broj ZK uložka: 2855	
POSEBNI IZVADAK		ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA	
C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 152 (27/10000)			
2.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3259 k.o. Blato novo		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 152 (27/10000)			
5.1	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 243.461,11 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 4.349,16 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, na ime dospjelih zateznih kamata dospjele zatezne kamate iznosi 25.017,93 kn, te na ime naknade iznosi 9.027,53 kn, za korist:	243.461,11 EUR	
5.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 24.01.2019.g. pod brojem Z-1641/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI POTRAŽIVANJA 27.07.2017. I ANEX UGOVOR-U O KUPOPRODAJI POTRAŽIVANJA OD 27.SRPNJA 2017.G. 04.12.2018, POTVRDA 22.08.2017, u iznosu od 243.461,11 EUR upisanog temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16.svibnja 2011.g. sa imena i nosioca tog prava VABA d.d. Varaždin, OIB:38182927268, Aleja kralja Zvonimira br.1, Varaždin pod posl.br. Z-26927/11=28933/12. na sada: ORION ULAGANJA D.O.O., OIB: 45663810571, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		na 5.1
6. Na suvlasnički dio: 152 (27/10000)			
6.1	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 2.139.693,38 kn, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 38.223,24 kn, na ime dospjele zatezne kamate iznosi 29.897,09 kn, te na ime naknade iznosi 10.698,47 kn, za korist:	2.139.693,38 KN	
6.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
6.5	Zaprimljeno 24.01.2019.g. pod brojem Z-1641/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI POTRAŽIVANJA 27.07.2017. I ANEX UGOVOR-U O KUPOPRODAJI POTRAŽIVANJA OD 27.SRPNJA 2017.G. 04.12.2018, POTVRDA 22.08.2017, u iznosu od 2.139.693,38 KN upisanog temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16.svibnja 2011.g. sa imena i nosioca tog prava VABA d.d. Varaždin, OIB:38182927268, Aleja kralja Zvonimira br.1, Varaždin pod posl.br. Z-26927/11=28933/12. na sada: ORION ULAGANJA D.O.O., OIB: 45663810571, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.06.2025.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)	16.06.2025. 11:40:13	Stranica: 2
---	----------------------	-------------

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

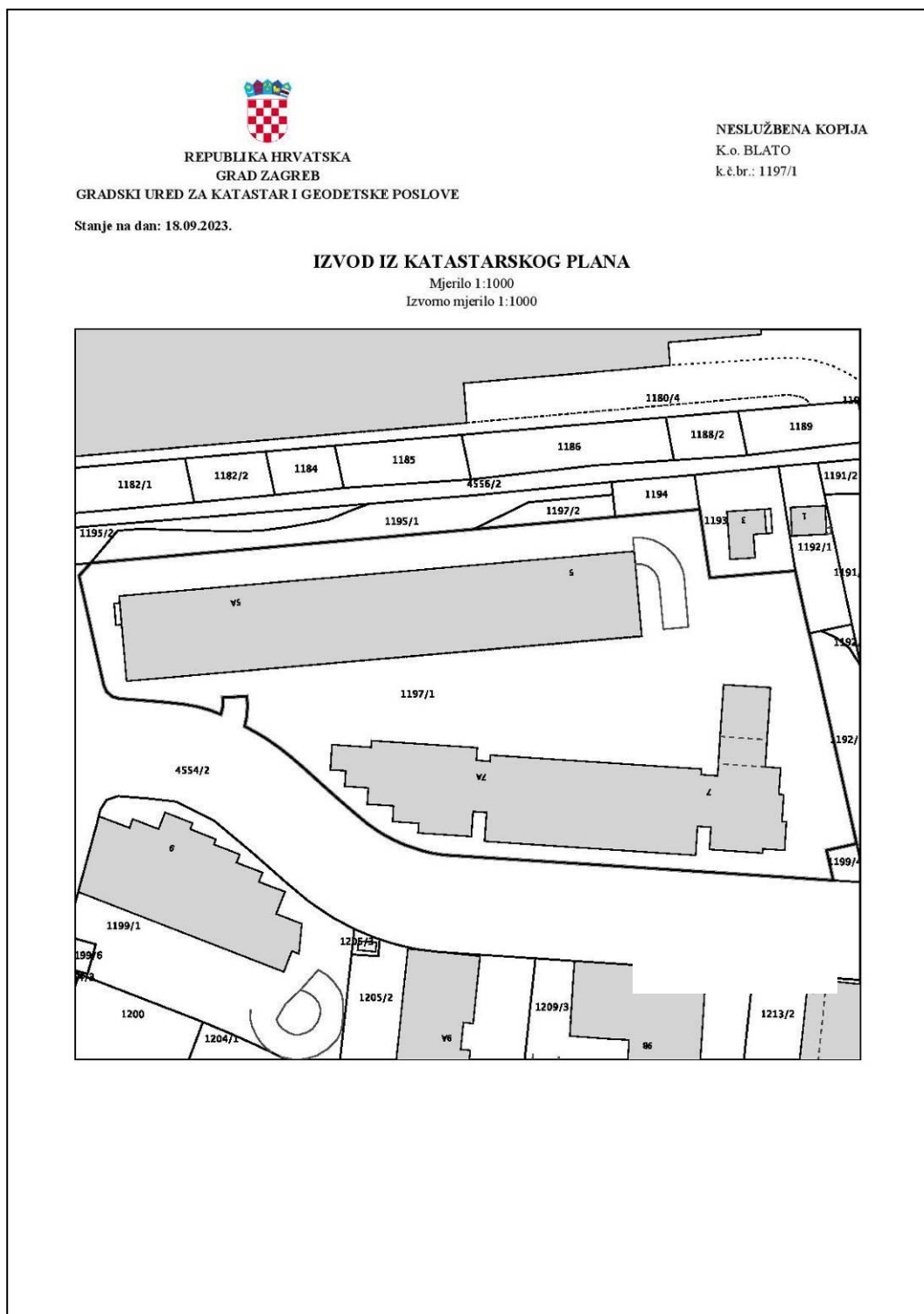
email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

Prilog br. 6



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

Prilog br. 7



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1014

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 21. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Darie Halbauer, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Bosiljevska ulica 45, OIB: 42934308439, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Daria Halbauer, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Bosiljevska ulica 45, OIB: 42934308439, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 2. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Daria Halbauer, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI7100324011014|4

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

29/2025

2

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Daria Halbauer, Zagreb, Bosiljevska ulica 45
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011014|4

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 metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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 vrijednosti nekretnina:

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

