

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



**NEKRETNINA:** Građevinsko zemljište upisano u zk.ul.br. 50276  
k.o. Blato Novo, zk.č.br. 1199/6

**LOKACIJA:** Zagreb, Jaruščica bb  
k.č.br. 1199/6 k.o. Blato

**NARUČITELJ:** ORION GRUPA d.o.o. za trgovinu i građenje - u stečaju  
Jaruščica 7a  
10000 Zagreb  
OIB: 89775200621

**Dan vrednovanja:** 18. lipnja 2025.  
**Dan kakvoće nekretnine:** 18. lipnja 2025.

**PROCJENITELJ:** DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

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

31/2025

## 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 OIB 89775200621
Adresa nekretnine	Jarušćica bb
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI</b>	
Katastarska općina (ZK)	Blato Novo
zk.ul.br.	50276
zk.č.br.	1199/6
Površina zemljišta prema upisu u ZK	49,00 m2
<b>KATASTARSKI PODATCI</b>	
Katastarska općina	Blato
Posjedovni list broj	3271
k.č.br.	1199/6
Površina zemljišta prema upisu u katastru	49,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>28.900,00 €</b>
Akt za građenje	nije dostavljen
Akt za uporabu	nije dostavljen
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata po upisu	DA
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Kategorija zemljišta	I. Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita namjena - pretežito stambena
<b>Datum vrednovanja nekretnine</b>	<b>18.06.2025.</b>
<b>Datum kakvoće nekretnine</b>	<b>18.06.2025.</b>
Indeks na dan procjene (ICSN) - DZS (Državni zavod za statistiku)	226,36
Mjera građevinskog korištenja ( $k_{iSN}$ )	3,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,84
Procjenitelj	Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

## **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 i to građevinskog zemljišta u Zagrebu, Jaruščica bb, a koje je zemljište upisano u Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul.br. 50276 k.o. Blato Novo, zk.č.br. 1199/6.

**Površina procjenjivanog zemljišta iznosi 49,00 m<sup>2</sup> prema upisu u Zemljišnoj knjizi i Posjedovnom listu broj 3271 k.o. Blato.**

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine na dan 18. lipanj 2025. godine.

Dan vrednovanja nekretnine je 18. lipanj 2025. godine koji je isti kao i dan kakvoće nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – građevinskog zemljišta na dan vrednovanja nekretnine, a za potrebe stečajnog postupka.

**Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je za potrebe Naručitelja i za druge potrebe ne može se koristiti.**

## **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 m<sup>2</sup> 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 prihodovnom metodom**

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje 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 troškovnom metodom***

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena 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 građevinskog zemljišta, 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 **eNekretnine**, a detaljniji podaci o usporednim nekretninama (lokacija, katastarska čestica i općina, površina, itd.) nalaze se u prilogu ovog elaborata procjene.

#### **Definicija tržišne vrijednosti:**

Tržišna vrijednost procijenjeni je 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.**

**Pretpostavlja se da je sva dostavljena dokumentacija (originali i preslike) istinita i vjerna izvorniku i ne vrši se njena dodatna provjera.**

**Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz Zemljišne knjige, e-katastarski plan, GUP Grada Zagreba).**

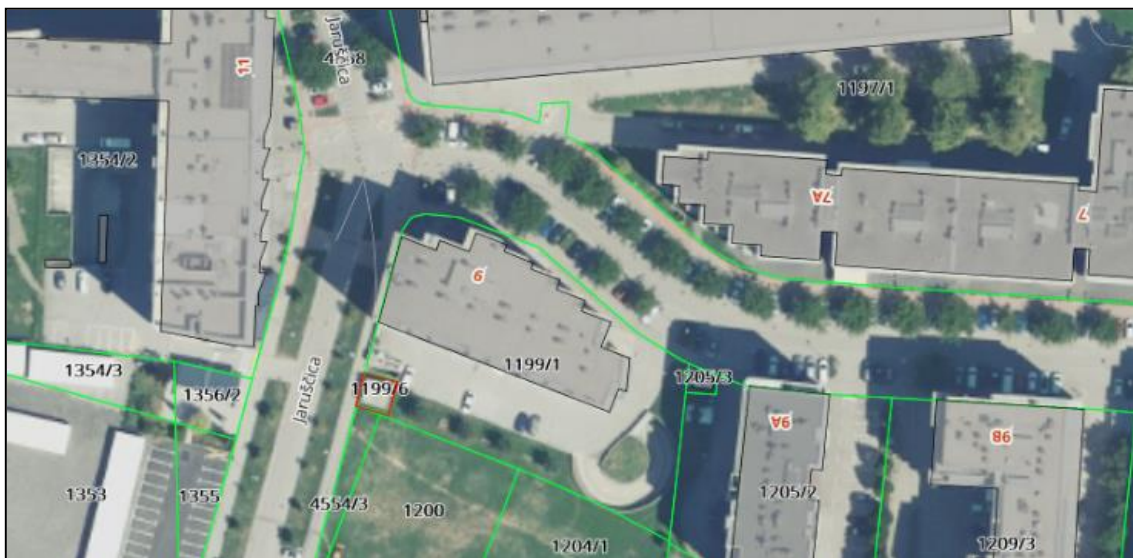
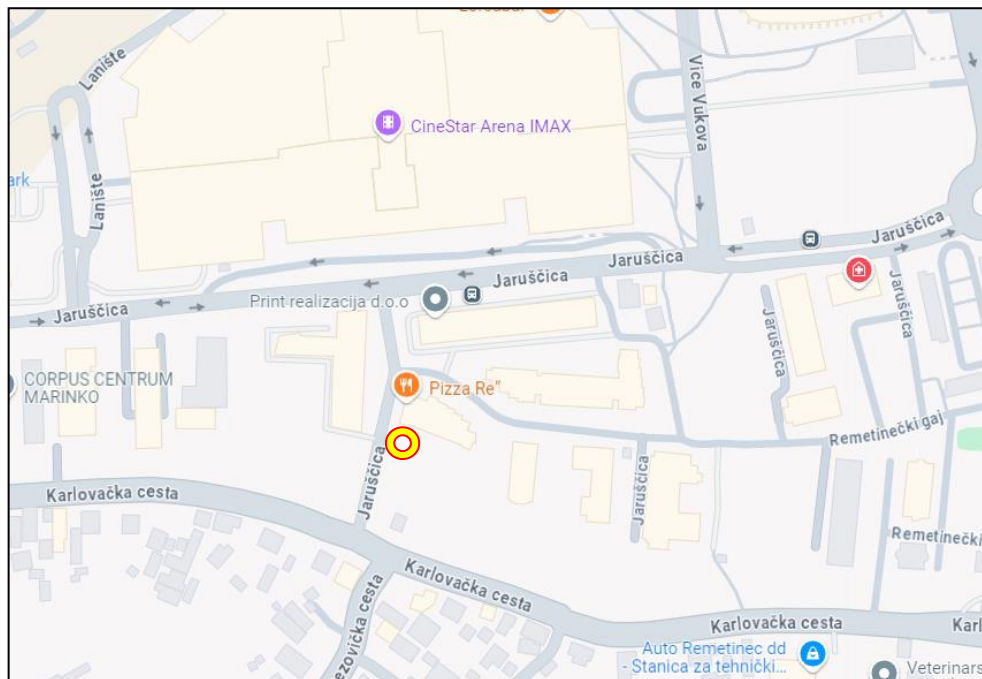
**Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno; zemljište se ne nalazi u zoni netolerantne razine buke; ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**



### **3. Opći podaci**

#### **3.1. Lokacija i opis zemljišta**



Procjenjivano građevinsko zemljište - k.č.br. 1199/6 k.o. Blato smješteno je u jugozapadnom dijelu Zagreba, Jaruščica bb.

Lokacija zemljišta okružena je građevinama kolektivne stambene namjene sa svim potrebnim sadržajima u neposrednom okruženju.

Procjenjivano zemljište položeno je uz ulicu Jaruščica.

Na zemljištu se na dan očevida nalazi trafostanica.

Procjenjivana nekretnina dobro je integrirana u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture i odlično je prometno povezana sa svim dijelovima grada Zagreba.

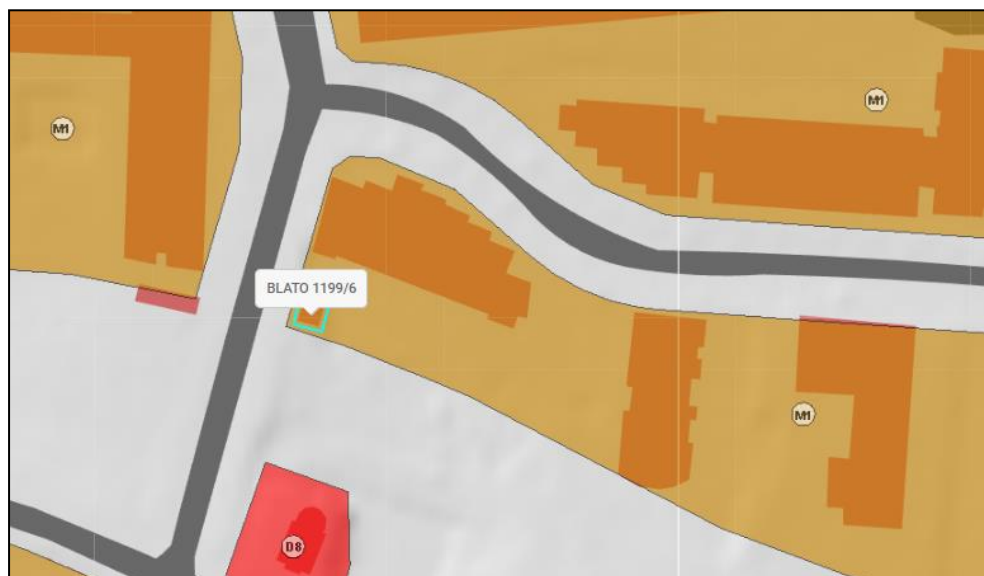
Na dan izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine, prema podacima dostupnim na portalu ISPU na predmetnom zemljištu ishođena je Lokacijska dozvola klasa: UP/I-350-05/09-001/152 od 13.10.2009. god. za građevinu infrastrukturne namjene te Potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/10-001/49 od 26.10.2010. za građevinu infrastrukturne namjene energetskog sustava (vod za distribuciju električne energije).

\* <https://ispu.mgipu.hr/#/>

## PROSTORNO PLANSKE ODREDBE

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 07/13, 09/16, 17/24)

### *Kartografski prikaz 1) Korištenje i namjena prostora*



Procjenjivano zemljište nalazi se unutar zone namjene M1 – mješovita, pretežito stambena namjena.



**Kartografski prikaz 4a) Urbana pravila**



Procjenjivano zemljište smješteno je unutar obuhvata Urbanog pravila 2.9. *Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje.*

Maksimalni koeficijent iskoristivosti nadzemno  $k_{in}=3,0$

### ***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. 50276 k.o. Blato Novo.

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

- **Posjedovni list** broj 3271 k.o. Blato,
- **Izvod iz katastarskog plana** za k.č.br. 1199/6 k.o. Blato,

### ***3.3. Komentar legaliteta***

U Zemljišno knjižnom izvatku nema upisanih zabilježbi odnosnih na legalitet.

Stanje u katastarskom i ZK operatu međusobno je usklađeno.

Stanje u naravi nije usklađeno s upisanim stanjem: očividom na dan 18.06.2025. godine utvrđeno je da je na zemljištu izgrađena trafostanica koja nije evidentirana u zemljišnoknjižnom i katastarskom operatu.

Prema podacima na portalu ISPU na predmetnom zemljištu ishođena je Lokacijska dozvola klasa: UP/I-350-05/09-001/152 od 13.10.2009. god. za građevinu infrastrukturne namjene te Potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/10-001/49 od 26.10.2010. za građevinu infrastrukturne namjene energetskog sustava (vod za distribuciju električne energije).

\* <https://ispu.mgipu.hr/#/>

#### **4. Tehnički opis**

##### **TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA NA DAN OČEVIDA 18. lipnja 2025. godine**

Građevinsko zemljište, k.č.br. 1199/6 k.o. Vrapče, nepravilnog je oblika.

Procjenjivano zemljište položeno je uz ulicu Jaruščica.

Teren je ravan i neograđen. Na dan očevida na zemljištu se trafostanica visine jedne etaže.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti procjenjivano građevinsko zemljište ocijenjeno je kao **zemljište I. kategorije**.

Očevidom nije bilo moguće utvrditi eventualno zagađenje okoliša te se procjena radila pod pretpostavkom da onečišćenja nema.

**Trafostanica nije predmet ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine.**

## **5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

### **5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj**

Mjesečni podaci za četvrto tromjesečje 2024. upućuju na nastavak rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj, ali nešto sporije u odnosu na prethodna tri mjeseca. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a rast realnog BDP-a Hrvatske u četvrtom bi se tromjesečju mogao usporiti na 0,6% na tromjesečnoj razini (s 0,8% u trećem tromjesečju), dok bi se na godišnjoj razini rast mogao usporiti na 2,9%, s 3,9% koliko je iznosio u trećem tromjesečju. Nastavak ekspanzije poglavito je pod utjecajem izrazito snažnog rasta domaće potražnje, odnosno povoljnih kretanja u trgovini i građevini. Realni promet u trgovini na malo krajem prošle godine bio je za 2,1% veći u odnosu na prethodno tromjesečje i tako se nastavio njegov rast koji kontinuirano traje još od početka 2023. godine. Rastu trgovine pridonijelo je i jačanje inozemne potražnje s obzirom na to da su, nakon slabijih rezultata u glavnom dijelu turističke sezone, u posljednjem tromjesečju dolasci porasli za 11%, a noćenja za 10% na godišnjoj razini. Nastavak povoljnih kretanja zabilježen je i u građevinskom sektoru, pri čemu je u listopadu i studenome ostvareno povećanje od 3,0% u odnosu na prosjek trećeg tromjesečja. S druge strane, iako se obujam industrijske proizvodnje u prosincu snažno povećao na mjesečnoj razini (6,3%), to nije bilo dovoljno da se nadoknadi pad u prethodna dva mjeseca, pa se u četvrtom tromjesečju prošle godine industrijska proizvodnja smanjila za 0,6% u odnosu na treće tromjesečje. Pritom je pad bio razmjerno široko rasprostranjen, a samo se proizvodnja intermedijarnih proizvoda i energije povećala u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja.

Realne su plaće, nakon stagnacije u trećem tromjesečju, u četvrtom tromjesečju 2024. porasle za 0,9% u odnosu na prosjek prethodna tri mjeseca, odnosno za 10,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Inflacija u Hrvatskoj u siječnju 2025. ubrzala se, što poglavito odražava jačanje tekućih inflatornih pritisaka u potkomponenti energije, zbog poskupljenja naftnih derivata i energenata čije se cijene administrativno utvrđuju, te u potkomponenti usluga, a u manjoj mjeri odražava i nepovoljne učinke baznog razdoblja. Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u Hrvatskoj mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC)<sup>1</sup> u siječnju 2025. ubrzala se na 5,0%, s 4,5% zabilježenih u prosincu. Ubrzavanje ukupne inflacije uvelike je rezultat primjetnog ubrzavanja inflacije cijena energije (na 5,3% s 2,4% u prosincu), uglavnom zbog povećanja tekućih pritisaka, dok je doprinos nepovoljnih baznih učinaka bio znatno manji.

izvor: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>

## 5.2. Komentar Burze nekretnina

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024. godine, nastavljen je i u 2025. godini.

Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje.

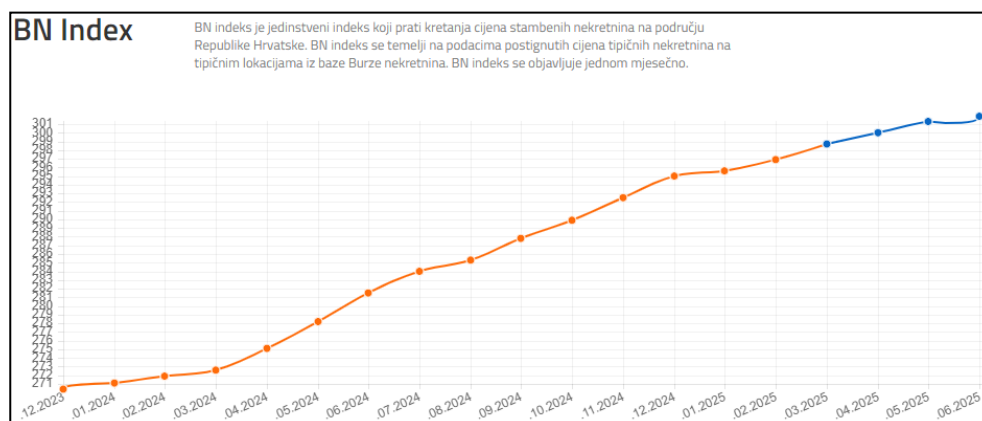
Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. godine.

Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%.

Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

Ponudu građevinskih zemljišta u zapadnom dijelu Zagreba, gradska četvrt Blato, smještenih u zoni stambene i mješovite namjene – pretežito stambene, namijenjenih izgradnji stambenih građevina visoke katnosti čine zemljišta smještena uglavnom unutar izgrađenih dijelova naselja s uređenom infrastrukturom.

Smatra se da je procjenjivano zemljište relativno loše utrživo radi svojih obilježja: zemljište je smješteno na vrlo dobroj lokaciji ali male površine i izgrađeno građevinom trafostanice.

U ponudi je relativno malo građevinskih zemljišta s istim ili sličnim uvjetima gradnje; lokacija procjenjivane nekretnine smještena je unutar izgrađenog dijela naselja (stambene ili višestambene zgrade) u neposrednoj blizini svih bitnih sadržaja za život.



## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine i to građevinskog zemljišta u Zagrebu, a koje je zemljište upisano u Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul.br. 50276 k.o. Blato Novo, zk.č.br. 1199/6.

**Ukupna površina procenjivanog zemljišta prema podacima iz Zemljišne knjige iznosi 49,00 m<sup>2</sup> koja je površina osnova za izračun vrijednosti nekretnine.**

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – građevinskog zemljišta u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	28.863,53 €
ZAOKRUŽENO	28.900,00 €
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	49,00 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	589,80 €/m <sup>2</sup>

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



Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini 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 procjembenog elaborata 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, 128/22, 155/23 i 127/24)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13 i 145/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22 i 152/24)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19 i 36/24)
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- 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)
- 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 10. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2023)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)

**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

### **PRILOZI**

- |              |   |
|--------------|---|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija   |
| Prilog br. 2 | Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom – analiza usporednih zemljišta, međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta – rezultat  |
| Prilog br. 4 | Izvadak iz Zemljišne knjige zk.ul.br. 50276 k.o. Blato Novo – neslužbena kopija   |
| Prilog br. 5 | Posjedovni list broj 3271 k.o. Blato – neslužbena kopija  |
| Prilog br. 6 | Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 1199/6 k.o. Blato – neslužbena kopija  |
| Prilog br. 7 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti   |
| Prilog br. 8 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka   |

**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

**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](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

31/2025

## Prilog br. 2

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
		Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	LOKACIJA	Karlovačka cesta 3A	Karlovačka cesta 1C	Dugotočka ulica bb	Dugotočka ulica 2A	Remetinečka cesta bb	Lanište bb
	k.č.	1218/3	1218/1	1003/1	1003/3	1065/2	1025/1
	k.o.	Blato	Blato	Blato	Blato	Blato	Blato
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	ID ZKC	2283355	2281308	2280733	2280732	1964264	1898654
	VRSTA NEKRETNINE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.03.2025.	19.03.2025.	12.03.2025.	12.03.2025.	19.09.2023.	24.04.2023.
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS NEKRETNINE U PROMETU	356.211,18 €	143.788,82 €	80.641,01 €	94.359,46 €	25.000,00 €	1.509.095,23 €
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU	1.147,00 m <sup>2</sup>	463,00 m <sup>2</sup>	120,50 m <sup>2</sup>	141,00 m <sup>2</sup>	88,00 m <sup>2</sup>	3.772,00 m <sup>2</sup>
	JEDINIČNA CIJENA	310,56 €/m <sup>2</sup>	310,56 €/m <sup>2</sup>	669,22 €/m <sup>2</sup>	669,22 €/m <sup>2</sup>	284,09 €/m <sup>2</sup>	400,08 €/m <sup>2</sup>
	NAMJENA	M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna	M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna	M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna	M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna	M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna	M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna
	URBANA PRAVILA	2.9.	2.9.	2.9.	2.9.	2.9.	2.9.
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI						
	Ulazni podatak (K <sub>uN</sub> )	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
	Odabrana vrijednost (K <sub>uN</sub> )	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.	1.	1.
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	NE	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	PREMALA CIJENA	PREMALA CIJENA			PREMALA CIJENA	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije			226,36	226,36		199,62
	Korektivni faktor (PN/UN)			1,00	1,00		1,13
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			669,22 €/m <sup>2</sup>	669,22 €/m <sup>2</sup>		453,67 €/m <sup>2</sup>

**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
	POREDBENI POKAZATELJI					
	Koeficijent za preračunavanje (KP)			1,84	1,84	1,84
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUN)			1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			I. Kategorija zemljišta	I. Kategorija zemljišta	I. Kategorija zemljišta
	ODABRANI ODNOS			100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PNUN)			1,00	1,00	1,00
	Površina čestice u prometu			slična	slična	veća
				1,00	1,00	1,05
	Položaj (lokacija)			slična	slična	slična
				1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			669,22 €/m2	669,22 €/m2	428,72 €/m2
	Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja			0,00%	0,00%	5,50%
	ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA
	USPOREDNE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN			669,22 €/m2	669,22 €/m2	428,72 €/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	589,05 €/m2				
STATISTIKA	APSOLUTNO ODSTUPANJE			80,17 €/m2	80,16 €/m2	-160,33 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			13,61%	13,61%	-27,22%
	ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			669,22 €/m2	669,22 €/m2	428,72 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			80,17 €/m2	80,16 €/m2	-160,33 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE			13,61%	13,61%	-27,22%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			6.426,98	6.426,34	25.706,64
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	38.559,95				
	STANDARDNA DEVIJACIJA	138,85	23,57%			
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	277,70				
JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		589,05 €/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](mailto:daria.halbauer@gmail.com)  
 mob: 098 439 798  
**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

31/2025

**Prilog br. 3**

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		589,05 €/m2
Ukupna površina zemljišta		49,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	I. Kategorija	49,00 m2
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>28.863,53 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	paušal	0,00 €
Komunalni doprinos	nije poznato	0,00 €
Vodni doprinos	nije poznato	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>		<b>28.863,53 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>28.900,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>		<b>589,80 €/m2</b>
<b><u>NAPOMENA:</u></b>		
vrijednost je zaokružena sukladno Uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti (KLASA: 364-04/21-01/2; URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31., od 08.05.2023.).		



**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

**Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO**

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 50276

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	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.		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29677/08 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 24.04.2008. godine uknjižuje se založno KN pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem ugovora o dugoročnom kunskom 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- Jarušića, Zagreb, te svih eventualanih dodataka navedenom ugovoru u iznosu kuna 209.000.000,00, zajedno sa rededovnom kamatom u visini kamatne stope ostvarene na trezorske zapise s rokom dospeljeća 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 dospeljeća 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 dospeljeća 364 dana utvrđuje se na zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala i vrijedi do kraja obračunskog razdoblja, interkalarnu kamatu jednake stopi redovne kamate po dospeljeću te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:	209.000.000,00	SPOREDNI ULOŽAK
3.4	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: <b>ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠĆICA 11, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Temeljem ovisudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1466/11-2 od 16. svibnja 2011. 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 19.027,53 kn, za korist:	243.461,11 EUR	
4.2	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA

**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

**Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO**

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 50276**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.5	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 upisano temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr- 1466/11 od 16. svibnja 2011.g. s imena nosioca tog prava VABA d.d. Varaždin, OIB:38182927268, Aleja kralja Zvonimira br.1, Varaždin upisano pod posl.br.Z- 26927/11=Z-28933/12, na sada: <b>ORION ULAGANJA D.O.O., OIB: 45663810571, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB</b>		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1466/11-2 od 16. svibnja 2011. 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	
5.2	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
5.3	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 2.139.639,38 KN upisano temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr- 1466/11 od 16. svibnja 2011.g. s imena nosioca tog prava VABA d.d. Varaždin, OIB:38182927268, Aleja kralja Zvonimira br.1, Varaždin upisano pod posl.br.Z- 26927/11=Z-28933/12, na sada: <b>ORION ULAGANJA D.O.O., OIB: 45663810571, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 06.06.2013.g. pod brojem Z-27817/2013  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-1405/13 28.05.2013		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.07.2025.**

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

31/2025

## Prilog br. 5



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.07.2025. 11:01

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 3271

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ORION GRUPA D.O.O., VUKOVAR, VINKOVAČKA 048, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1199/4	PAŠINEC	56	75		
			LIVADA	56			
		1199/6	PAŠINEC	49	57		
			LIVADA	49			
Ukupna površina katastarskih čestica				105			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

31/2025





**Prilog br. 7**

**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 pohranjena u mojoj osobnoj arhivi.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate sa sadržajem izvješća.

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 građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina



**DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.**

**stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

**Prilog br. 8**



**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](mailto:daria.halbauer@gmail.com)

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**31/2025**

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