

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



**Nekretnina:** garaža u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu,  
Jaruščica 9  
k.o. Blato Novo,  
zk.ul.br. 50154 - suvlasnički udio redni broj: 42

**Naručitelj procjene:** JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama –  
u stečaju  
Jaruščica 9  
10000 Zagreb

**Dan vrednovanja procjene:** 16. ožujka 2022.  
**Dan kakvoće nekretnine:** 16. ožujka 2022.

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

The stamp is circular with a blue border. Inside the border, the text reads: "STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO" around the top and "Daria Halbauer, dipl.ing.arh. Bosiljevska 45 Zagreb" in the center.

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

15/2022

## SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)		
Podaci		Zabilježba
Naručitelj procjene		JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju, Jarušćica 9 10000 Zagreb OIB: 02217546383
Adresa nekretnine		Zagreb, Jarušćica 9
Vrsta nekretnine		garaža
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI		
Katastarska općina (ZK)		Blato Novo
zk.č.br.		1199/1
zk.ul.br.		50154
suvlasnički udio redni broj		42
KATASTARSKI PODATCI		
Katastarska općina		Blato
k.č.br.		1199/1
Posjedovni list broj		3269
korisna vrijednost površina (čm)		11,39
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)		12.500,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine (HRK)		94.649,59 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)		900,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost		€ 10.251,00
Legalitet		DA, u ZK upisana pozitivna zabilježba
Akt za građenje		DA (nije dostavljen na uvid)
Akt za uporabu		DA (nije dostavljen na uvid)
Neposredan pristup javnom putu		DA
Godina izgradnje		2009.
Godina obnove		-
Energetski certifikat		Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)		
Podaci		Zabilježba
Položaj (Lokacija)		Dobra
Katnost zgrade	Jarušćica 9	-1, Pr.+ 7. katova
Lift		Da
položaj u zgradi		podrum
Datum vrednovanja		16.03.2022.
Datum kakvoće		16.03.2022.
Indeks na dan procjene - DZS		154,60
Srednji tečaj HNB-a za 1€ na dan vrednovanja		7,571967
Procjenitelj		Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## **1. Uvod**

Na zahtjev Naručitelja, **JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju, Jarušćica 9, 10000 Zagreb, OIB: 02217546383**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine – garaže oznake G-3, u podrumu objekta S 3, Jarušćica 9 - stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, naselje Lanište.

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je u podrumu smještena garaža 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) procjenjivane garaže iznosi 11,39 čm.**

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **16. ožujak 2022. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine** koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 16. ožujka 2022. godine koji iznosi 1 EUR = 7,571967 kn.

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 16. ožujak 2022. godine.

**Očevid interijera garaže nije omogućen za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine.**

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – garaže – 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 izražuje 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 garaže, 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 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.**

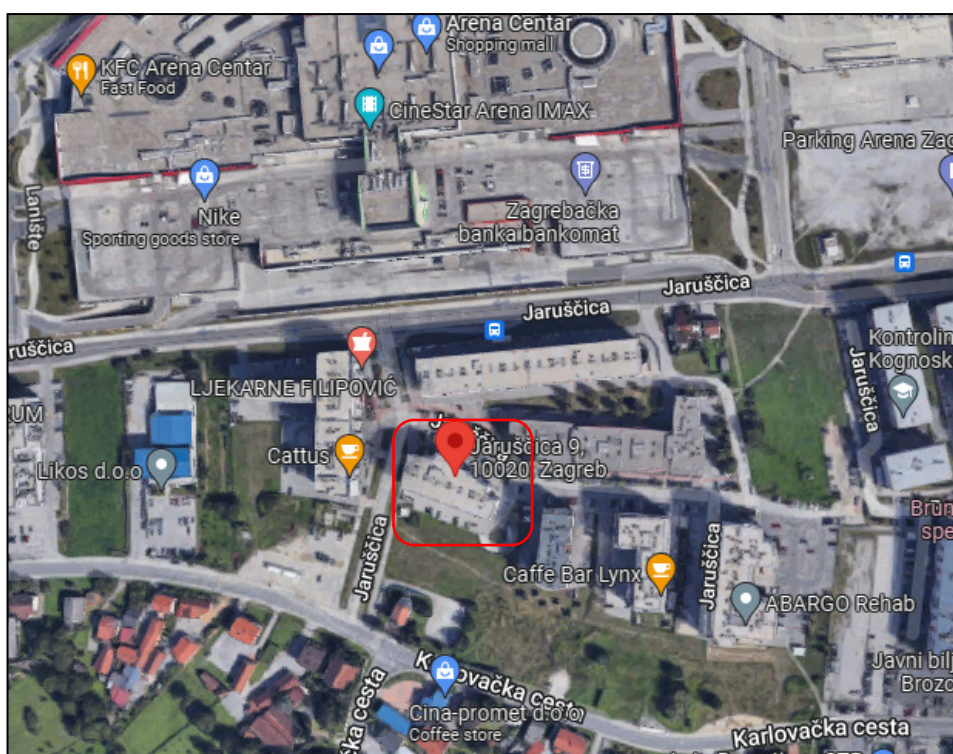
**Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-katastarski plan). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.**

**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**





Predmet procjene je garaža oznake G-3 smještena u podrumu (-1 etaža) stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Jarušica 9, naselje Lanište.

Nekretnina predmet ovog elaborata procjene vrijednosti smještena je u objektu oznake S 3.

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušica 9, upisana je u k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50154, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb; garaža predmet ove procjene upisana je kao suvlasnički udio redni broj 42.

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. 1199/1 k.o. Blato Novo (identično sa k.č.br. 1199/1 k.o. Blato) i položena je po duljoj osi u smjeru istok-zapad.

U dvorištu građevine i podrumskoj etaži -1 smještena su parkirališna mjesta i garaže stanara.



### **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 42 – 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, Jarušćica 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 Jarušćica. 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 16. ožujka 2022. 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 garaža oznake G-3 smještena 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.

**Garažu predmet ove procjene nije bilo moguće pregledati iznutra.**

**Tehnički opis:**

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

vrata		garažna vrata podizna
instalacije	električna struja	-
	vodoopskrba	-
	odvodnja	-
	grijanje	-
	hlađenje	-
održavanje		prosječno (pretpostavka)

**Nova građevinska vrijednost procjenjivane garaže procjenjuje se na iznos od 900,00 EUR/m<sup>2</sup>, odnosno, 10.251,00 EUR.**

### **5. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – garaža**

Realizacije prodanih garaža na procjenjivanom području kreću se između 9.500,00 € do 16.000,00 € po garažnom mjestu, površini, stupnju 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 garažnim mjestima), 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 16. ožujka 2022. 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 – garaže oznake G-3 u podrumu (-1 etaža) stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Jarušića 9, ukupne KVP 11,39 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: 42.

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

**12.500,00 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, 16. ožujka 2022.**

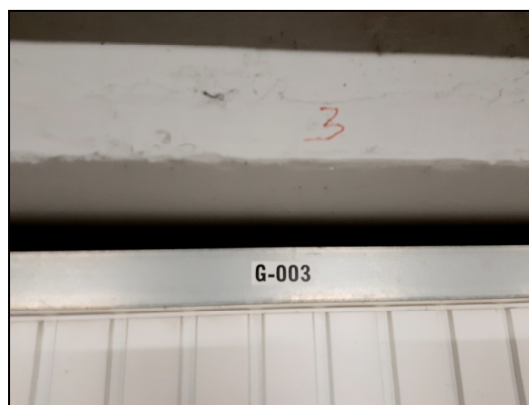
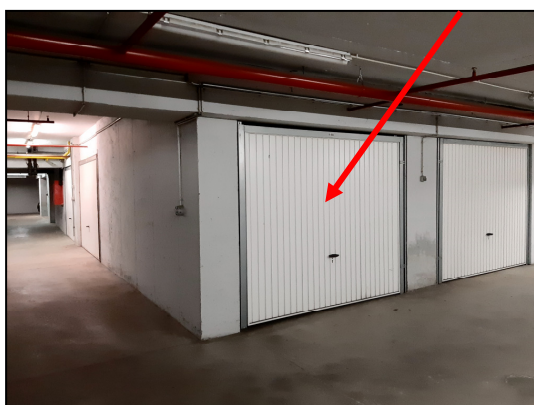
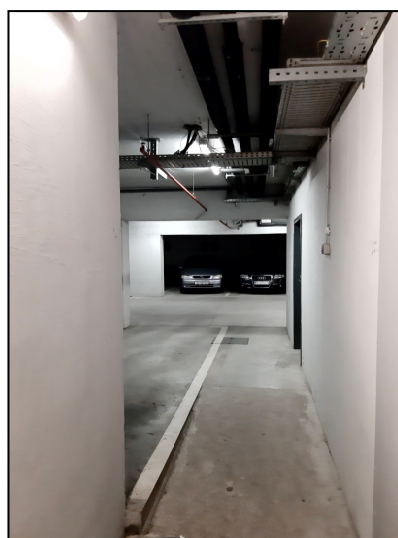
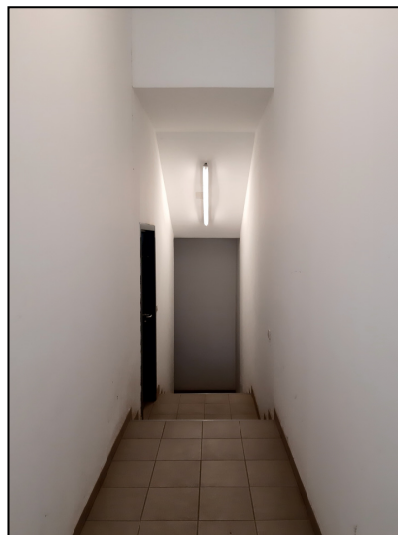
Daria Halbauer, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Broj: 4 Su-47/2021



## **PRILOZI**

- |              |   |
|--------------|---|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija   |
| Prilog br. 2 | Iskaz KVP-a garaže  |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti garaže poredbenom metodom – analiza usporednih nekretnina (međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika) |
| Prilog br. 4 | e-izvadak - zk.ul.br. 50154 k.o. Blato Novo – suvlasnički udio redni broj 42  |
| Prilog br. 5 | Kopija katastarskog plana   |
| Prilog br. 6 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka   |
| Prilog br. 7 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti   |

**Prilog br. 1**



**Prilog br. 2**

**ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA GARAŽE (KVP)**

<b>GARAŽA G-3</b>				
<b>Prostorija</b>	<b>Visina</b>  h m	<b>Korisna površina</b>  KP m <sup>2</sup>	<b>Koeficijent korisne vrijednosti površina</b>	<b>Korisna vrijednost površina KVP</b> m <sup>2</sup>
<b>PODRUM (-1)</b>				
garaža G-3 u podrumu (-1) objekta S 3	2,60 ≤ h ≤ 5,0	11,39	1,00	11,39
<b>UKUPNO:</b>		<b>11,39</b>		<b>11,39</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>11,39</b>		<b>11,39</b>

**NAPOMENA:**

Garaža u podrumu (-1) zgrade prema upisu u Zemljišnu knjigu ima korisnu površinu od 11,39 m<sup>2</sup> koja će se uzeti kao mjerodavna korisna vrijednost površina za izračun tržišne vrijednosti.

**Prilog br. 3**

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Zagreb Jarušćica 9	Zagreb Jarušćica 9	Zagreb Jarušćica 5 i 5a	Zagreb Jarušćica 5 i 5a
	k.č.	1199/1	1199/1	1197/1	1197/1
	k.o.	Blato	Blato	Blato	Blato
	VRSTA NEKRETNINE	GARAŽA	GARAŽA	GARAŽA	GARAŽA
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	IDZKC	1491821	1491788	1596841	1607471
	POVRŠINA GPM U PROMETU	11,35 m2	11,35 m2	12,04 m2	12,04 m2
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS GPM U PROMETU	93.578,16 kn	89.835,03 kn	73.352,41 kn	118.843,16 kn
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.07.2021.	19.07.2021.	19.01.2022.	10.02.2022.
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije	7,49 kn	7,49 kn	7,52 kn	7,53 kn
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS GPM U PROMETU	12.500,00 €	12.000,00 €	9.750,00 €	15.778,50 €
	CIJENA PO GARAŽNOM PARKIRNOM MJESTU	12.500,00 €/kom	12.000,00 €/kom	9.750,00 €/kom	15.778,50 €/m2
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2009.	2009.	2008.	2008.
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	7	7	8	8
	ETAŽA	podrum	podrum	podrum	podrum
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	154,60	154,60	154,60	154,60
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	12.500,00 €/kom	12.000,00 €/kom	9.750,00 €/kom	15.778,50 €/m2



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


**15/2022**

STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	12.507,12 €/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-7,12 €	-507,13 €	-2757,13 €	3271,38 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-0,06%	-4,05%	-22,04%	26,16%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	12.500,00 €/kom	12.000,00 €/kom	9.750,00 €/kom	15.778,50 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-7,12 €	-507,13 €	-2757,13 €	3271,38 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-0,06%	-4,05%	-22,04%	26,16%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	50,76	257.176,09	7.601.742,04	10.701.900,05
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	18.560.868,95			
	STANDARDNA DEVIJACIJA	2.487,36	19,89%		
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	4.974,72			
	ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GPM	12.507,12 €/kom			
	ZAOKRUŽENO	12.500,00 €/kom			

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

15/2022

**Prilog br. 4**



**NESLUŽBENA KOPIJA**

---

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
Općinski sud u Novom Zagrebu  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB**  
Stanje na dan: 06.04.2022. 23:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, **BLATO NOVO** Broj ZK uložka: 50154

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19763/2018 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 42 (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 ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR.9 DVORIŠTE			2561 986 1575	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2561</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	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
42.	Suvlasnički dio: 18/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) garaža oznake G 3, u podrumu objekta S 3, neto korisne površine 11,39 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom JARUŠČICA PROJEKT D.O.O., OIB: 02217546383, JARUŠČICA BR.7, ZAGREB	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

07.04.2022. 09:16:42

Stranica: 1

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

15/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		Verificirani ZK uložak	
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO		Broj ZK uložka: 50154	
POSEBNI IZVADAK		ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA	
C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			
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: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b>	169.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			
2.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 26.06.2007. broj Z-42630/07 = Z-48548/07 Zabliježu 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: 42 (18/10000)			
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-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 dospijeća 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 dospijeća 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 dospijeća 364 dana utvrđuje sena zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala i vrijedi do kraja obračunskog razdoblja, interkalarnu kamatu jednake stopi redovne kamate po dospijeću te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b>	209.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 04.07.2008. broj Z-40380/08 zabnilježu se da je glavni uložak zk.ul. 50267 k.o.iste.		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			
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 dospijeća 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: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b>	2.442.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

07.04.2022. 09:16:43

Stranica: 2

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

**stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

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

mob: 098 439 798

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**15/2022**

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		Verificirani ZK uložak	
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO		Broj ZK uložka: 50154	
POSEBNI IZVADAK		ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA	
C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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
5. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			
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 dospijeca 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: <b>UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA D.D., BOSNA I HERCEGOVINA, MOSTAR, ULICA KARDINALA STEPINCA BB</b>	3.186.000,00 EUR	
6. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			
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 utvrđenu ugovorenu kamatu po dospjeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeca pa do namirenja tražbine, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b>	230.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
7. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			
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
8. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			
8.1	Zaprimljeno 31.08.2010. broj Z-41622/10 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 27.07.2010. uknjižuje se založno pravo, KN radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 27.07.2010. u iznosu od 250.000.000,00 kn s kamatom po dospjeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja ugovora iznosi 17,00% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8% godišnje, koja teče od dana dospijeca pa do dana namirenja tražbine, uvećane za troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima kao i prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b>	250.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
8.2	zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br. 50267 k.o. iste		ZABILJEŽBA
9. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)	07.04.2022. 09:16:43	Stranica: 3
---	----------------------	-------------

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

15/2022

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

**POSEBNI IZVADAK**

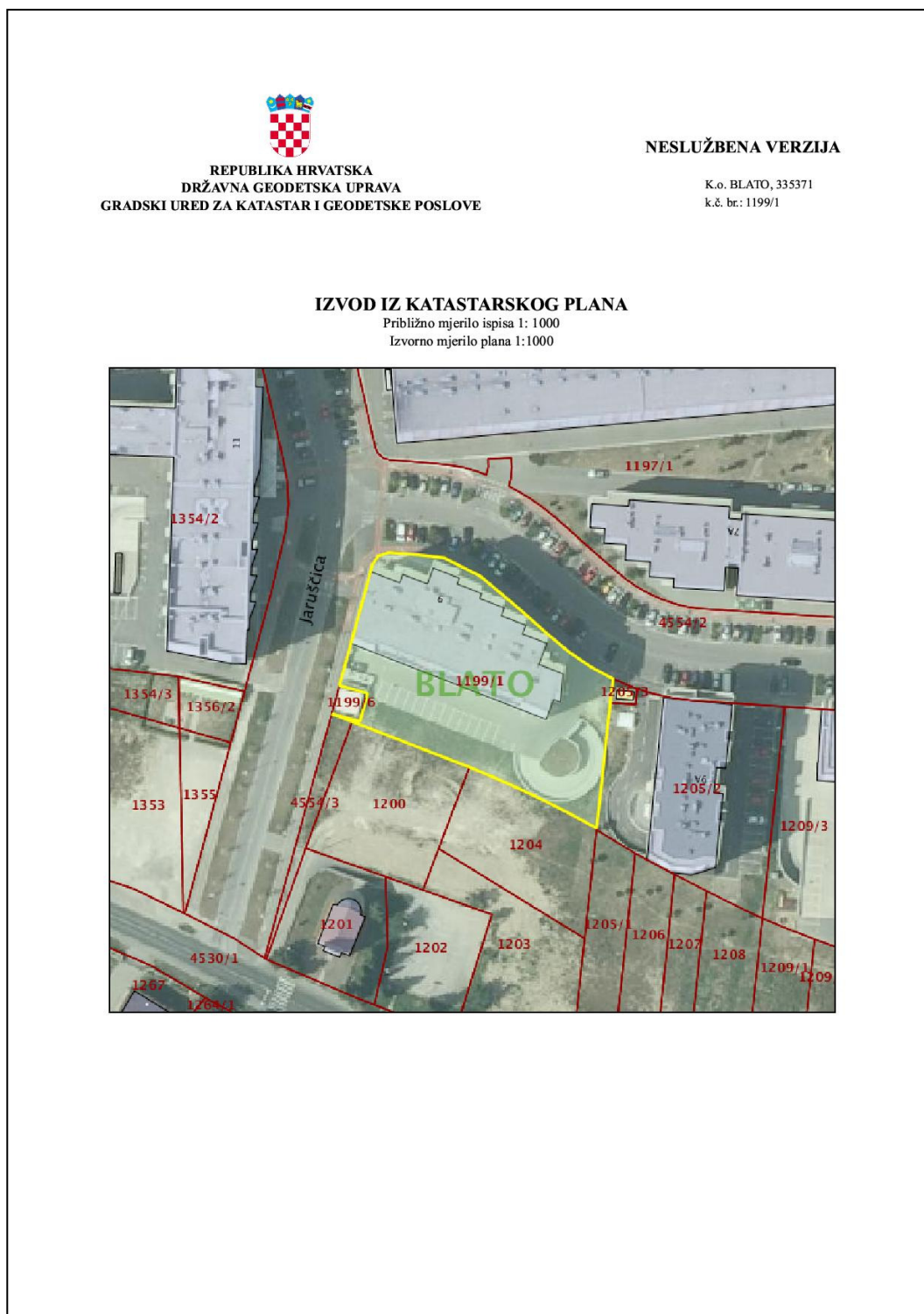
**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 15.06.2011. broj Z-31213/11 Na temelju Ugovora o namjenskom kreditu br. 3223791943 od 03. lipnja 2011. solemniziran pod brojem OV-7915/11, Punomoći br. 211/11 od 15.prosinca 2010. i Punomoći br. 209/11 od 15. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 40.000,00 EUR plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b>	40.000,00 EUR	
<b>66. Na suvlasnički dio: 42 (18/10000)</b>			
66.1	Zaprimljeno 06.12.2012.g. pod brojem Z-58566/2012  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. 52. OVR-4947/12 03.12.2012		vezano uz B 42 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2022.



**Prilog br. 5**



**Prilog br. 6**



**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 SUDSKE UPRAVE**  
Vjeran Blažeković

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



**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 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



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