

P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: garaža u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu,
Jaruschica 11
k.o. Blato Novo,
zk.ul.br. 50267 - suvlasnički udio redni broj: 160

Naručitelj procjene: JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. - u stečaju
Jaruschica 9, 10000 Zagreb

Dan vrednovanja procjene: 31. siječnja 2025.
Dan kakvoće nekretnine: 31. siječnja 2025.

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

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za trgovinu i građenje - u stečaju, Jarušćica 9, 10000 Zagreb OIB: 02217546383
Adresa nekretnine	Zagreb, Jarušćica 11
Vrsta nekretnine	garaža
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI	
K.O.	Blato Novo
zk.ul.br.	50267
zk.č.br.	1354/2
Suvlasnički udio redni broj	160
Korisna vrijednost površina - KVP	6,69 m2
Korisna površina - KP	11,15 m2
Površina pripadajućeg idealnog dijela zemljišta	4,55 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	6.000,00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	800,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost	€ 8.920,00
Legalitet	DA, upisana pozitivna zabilježba (Uvjerenje za uporabu građevine)
Akt za građenje	Nije dostavljen
Akt za uporabu	Nije dostavljen
Neposredan pristup javnom putu	DA, na ulicu Jarušćica
Godina izgradnje	2009. godine
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Katnost zgrade	-1 + prizemlje + 8 katova
Položaj garaže u zgradi	-1 (podrum)
Dizalo	Da
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje garaže	Neodržavano
Datum vrednovanja nekretnine	31.01.2025.
Datum kakvoće nekretnine	31.01.2025.
Indeks na dan procjene - DZS	220,10
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. – u stečaju, Jarušćica 9, 10000 Zagreb, OIB: 02217546383**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine – garaže oznake G 51, u podrumu objekta S 4, Jarušćica 11 – zgrade mješovite namjene u Zagrebu, naselje Lanište. Zgrada mješovite namjene u kojoj je u podrumu smještena garaža predmet ove procjene izgrađena je na zemljištu zk.č.br. 1354/2 k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50267 Općinskog suda u Novom Zagrebu – ZK Odjel Novi Zagreb, suvlasnički udio redni broj 160.

Ukupna korisna površina (KP) procjenjivane garaže iznosi 11,15 čm.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **31. siječanj 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 31. siječanj 2025. godine.

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 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 poredbena metoda procjene.

Poredbena metoda u pravilu se 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 realiziranih kupoprodaja 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.

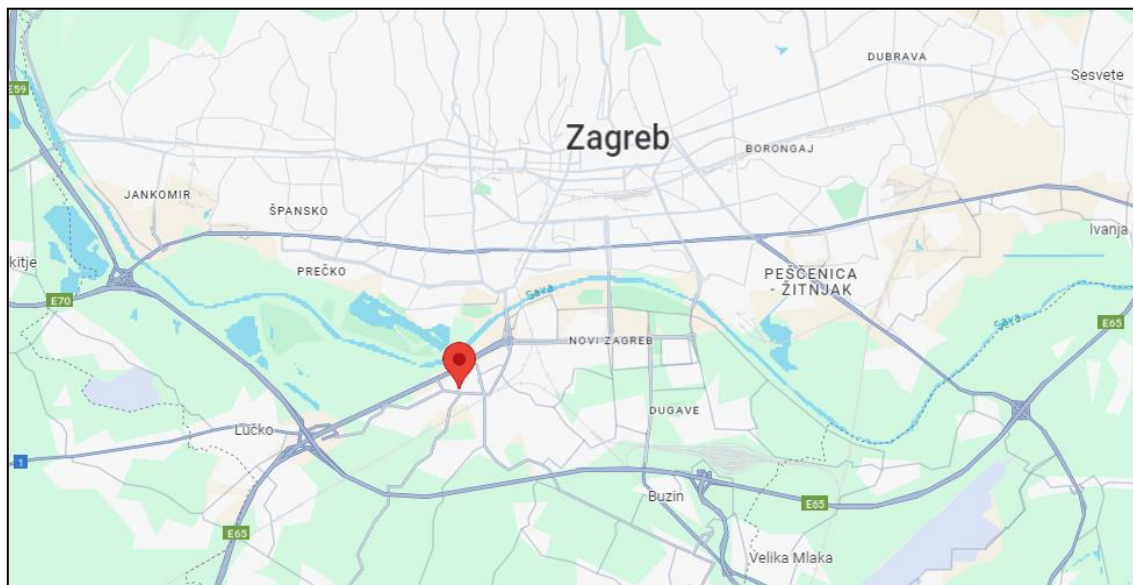
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se zgrada nalazi nije zagađeno a utvrđeno je da se ne nalazi u zoni netolerantne razine buke, te se ne vrši posebna stručna analiza zagađenja i buke.

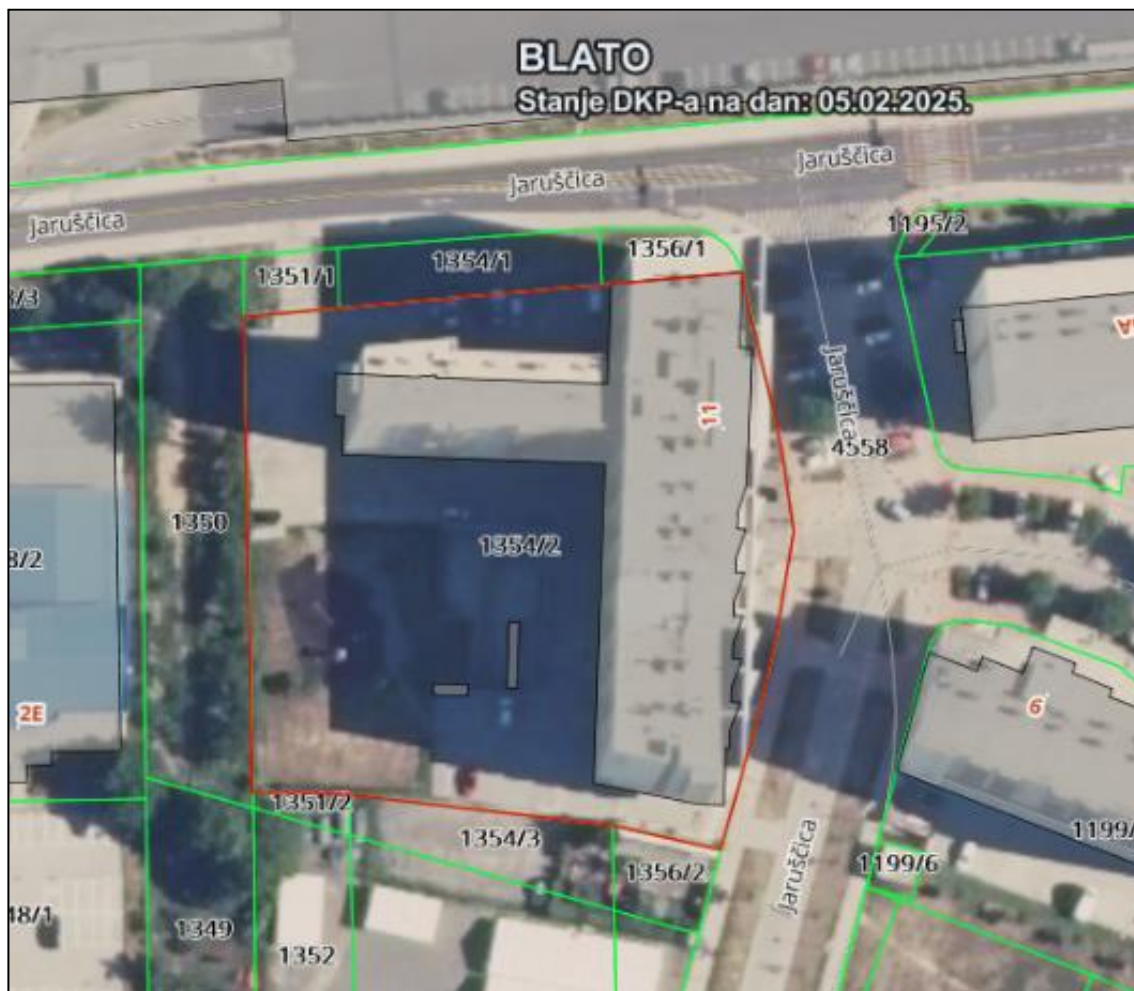
DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
10 000 Zagreb
Huga Badalića 25
email: daria.halbauer@gmail.com
mob: 098 439 798
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

04/2025

3. Opći podaci

3.1. Lokacija i opis zemljišta





Predmet procjene je garaža oznake G 51, u podrumu objekta S 4, zgrade mješovite namjene u Zagrebu, Jarušćica 11, naselje Lanište.

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušćica 11, upisana je u k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50267, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb; garaža G 51 predmet ove procjene upisana je kao suvlasnički udio redni broj 160.

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. 1354/2 k.o. Blato Novo (identično sa k.č.br. 1354/2 k.o. Blato). U dvorištu građevine, dijelu prizemlja i u podrumskoj etaži -1 smještena su parkirališna mjesta, garaže stanara a garaža predmet ove procjene smještena je u podrumu (-1) zgrade.

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. 50267 suvlasnički udio redni broj 160 – preuzeto s preglednika Ministarstva pravosuđa.

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

- **Posjedovni list** broj 3300 k.o. Blato
- **Kopija katastarskog plana** za k.č.br. 1354/2 k.o. Blato

3.3. Komentar legaliteta

U ZK izvatku upisana je pozitivna zabilježba koja se odnosi na legalitet zgrade mješovite namjene koja glasi:

„3.1 Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3208/12

*„Zabilježuje se da je za zgradu mješovite namjene br.11, Jaruščica na čest.br. 1354/2 priloženo **uvjerenje za uporabu** Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 22. travnja 2009. kl:361-05/2009-04/00129 urbr:251-13-22/101-09-3“*

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. 1354/2 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 31. siječnja 2025. godine

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušćica 11 katnosti je podrum -1, prizemlje i 8 katova.

2009. godine ishodu je Uvjerjenje za uporabu građevine mješovite namjene.

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 51, u podrumu objekta S 4, u zgradi mješovite namjene anagrafske oznake 11, Ulica Jarušćica.

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

Do garaže predmet ove procjene pristupa se neposredno iz dvorišta zgrade.

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.

Tehnički opis:

konstrukcija	temelji	betonski
	nosiva konstrukcija	AB serklaži, zidovi zidani blok
	pregradni zidovi	-
	krovište	ravni krov
	pokrov	HI sa svim potrebnim slojevima
	limarija	pocinčana
	TI	izvedena
	HI	izvedena
pročelje		fasadna žbuka
vanjska stolarija		limena podizna vrata
obrada zidova		bez obrade - pretpostavka
obrada podova		bez obrade - pretpostavka
obrada stropova		bez obrade - pretpostavka
unutarnja stolarija		-
instalacije	električna struja	priključak za unutarnju rasvjetu
	vodoopskrba	-
	odvodnja	-
	grijanje	-
	hlađenje	-
održavanje		smanjeno

Procjenjivana garaža smještena je u podrumu (-1) zgrade mješovite namjene.

Na garaži G 51 nisu postavljena garažna vrata.

Očevidom je utvrđeno da garažno mjesto G 51 nema potrebna svojstva garažnog prostora te da stanje u naravi ne odgovara upisanom stanju: pretpostavka ovog vještaka je da je nakon provedene diobe (etažiranja) i ishođenog Uvjerjenja za uporabu, garažno mjesto G 51 pregrađeno zidom na dva dijela i to na način da prednji dio garaže (gabarita cca 2,50 x 2,50 metara) služi kao pristup do stražnjeg dijela garaže (gabarita cca 2,50 x 2,50 metara) koje je zatvoreno i služi kao prostor vodomjernog okna za cijelu zgradu; do prostora gdje je smješteno vodomjerno okno ne može se slobodno pristupiti – postavljena su vrata na ulaz dijela garaže u kojem je smješteno vodomjerno okno te su vrata pod ključem.

Nova građevinska vrijednost procjenjivane garaže procjenjuje se na iznos od 800,00 EUR/m², odnosno, 8.920,00 EUR.

5. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – garaža

Realizacije kupoprodaja garaža na procjenjivanom području kreću se u rasponu od cca 12.000,00 do 15.000,00 EUR po garažnom mjestu – zavisno od površine garaže, smještaja garaže unutar zgrade, opremljenosti i uređenosti garaže.

Trenutno je u ponudi na procjenjivanoj lokaciji manji broj nekretnina sličnih karakteristika (novija zgrada, relativno dobra lokacija, velika potražnja za garažama), 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.).

S obzirom na stanje procjenjivane garaže u naravi – garaža je podijeljena u dva prostora, nema svojstva garažnog prostora prema upisu u Zemljišnu knjigu – garaža će se procjenjivati poredbenom metodom s odbitkom za dovođenje garaže u prvobitno stanje.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini dana 31. siječnja 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 – **garaže oznake G 51, u podrumu objekta S 4** zgrade mješovite namjene u Zagrebu, Jarušića 11, ukupne KP 11,15 čm (korisne vrijednosti površine 6,69 čm); nekretnina je upisana u Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50267 – suvlasnički udio redni broj: 160.

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – garaže u Zagrebu, Jarušića 11 u iznosu od:

6.000,00 EUR

Iskazana vrijednost je neto vrijednost.

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

Procjenu izradila :

Zagreb, 31. siječnja 2025.

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 i KP garaže |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti garaže poredbenom metodom – analiza poredbenih nekretnina |
| Prilog br. 4 | Procjena tržišne vrijednosti garaže poredbenom metodom – rezultat |
| Prilog br. 5 | e-izvadak - zk.ul.br. 50267 k.o. Blato Novo – suvlasnički udio redni broj 160 |
| Prilog br. 6 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka |
| Prilog br. 7 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti |

Prilog br. 1



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

04/2025



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

04/2025

Prilog br. 2

garaža oznake G 51 u podrumu -1				
Prostorija	Visina h m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
garaža oznake G 51, u podrumu objekta S 4	$h \leq 2,2$	11,15	0,60	6,69
UKUPNO:		11,15		6,69
SVEUKUPNO:		11,15		6,69

Prilog br. 3

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	4.
	ADRESA	Zagreb Jaruščica 9	Zagreb Jaruščica 9	Zagreb Jaruščica 5,5A, 7, 7A
	k.č.	1199/1	1199/1	1197/1
	k.o.	Blato	Blato	Blato
	VRSTA NEKRETNINE	GARAŽA	GARAŽA	GARAŽA
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	IDZKC	1491821	1491788	2166469
	POVRŠINA GARAŽE U PROMETU	11,35 m2	11,35 m2	10,20 m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.07.2021.	19.07.2021.	31.08.2024.
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS GARAŽE U PROMETU	12.500,00 €	12.000,00 €	11.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA	1.101,32 €/m2	1.057,27 €/m2	1.078,43 €/m2
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2009.	2009.	2008.
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	7	7	8
	ETAŽA GARAŽE	nepoznato	nepoznato	nepoznato
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE			
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
	Indeks na dan transakcije	154,60	154,60	220,10
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,42	1,42	1,00
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
	Koeficijent položaja garaže (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,00	1,00
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.567,92 €/m2	1.505,21 €/m2	1.078,43 €/m2

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

04/2025

STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.383,85 €/m2		
	APSOLUTNO ODSUPANJE	184,07 €/m2	121,35 €/m2	-305,42 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE	13,30%	8,77%	-22,07%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	1.567,92 €/m2	1.505,21 €/m2	1.078,43 €/m2
	APSOLUTNO ODSUPANJE	184,07 €/m2	121,35 €/m2	-305,42 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE	13,30%	8,77%	-22,07%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	33.881,57	14.726,45	93.282,63
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	141.890,65		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	266,36	19,25%	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	532,71		
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.383,85 €/m2		

Prilog br. 4


NEKRETNINA		GARAŽA
Prosječna cijena		1.383,85 €/m2
Površina predmetne garaže		11,15 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		15.429,97 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje garaže	Neodržavano: od - 5 % do -10 %	10,00%
UKUPNO ODBICI		-1.543,00
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%
Trošak vraćanja u prvobitno stanje (uklanjanje zida s izmještanjem vodomjernog okna)		-50,00%
UKUPNO DODACI		-7.714,98 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE		6.171,99 €
ZAOKRUŽENO		6.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA GARAŽE		538,12 €/m2
NAPOMENE: na dan očevida utvrđeno je da garažno mjesto nema uporabna svojstva garaže; garaža je (pretpostavlja se) nakon tehničkog pregleda pregrađena te je dio garaže (cca 50% ukupne površine garaže) na dan očevida u funkciji prostorije gdje je smješteno vodomjerno okno za cijelu zgradu; preostali dio garaže (u površini od cca 50% ukupne površine garaže) u naravi je pristupni prostor do zatvorenog dijela garaže u kojem je smješteno vodomjerno okno		

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

04/2025

Prilog br. 5

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.02.2025. 10:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO Broj ZK uložka: 50267

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4884/2023 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 160 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1354/2	ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE BR. 11, JARUŠČICA I DVORIŠTE			5693	
		ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE BR. 11, JARUŠČICA			1956	
		DVORIŠTE			3737	
		UKUPNO:			5693	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3208/12 Zabilježuje se da je za zgradu mješovite namjene br.11, Jaruščica na čest.br. 1354/2 priloženo uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 22. travnja 2009. kl:361-05/2009-04/00129 urbr:251-13-22/101-09-3	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
160.	Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-160) garaža oznake G 51, u podrumu objekta S 4, neto korisne površine 11,15 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom JARUŠČICA PROJEKT D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 02217546383, JARUŠČICA 9, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 160 (8/10000)		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

05.02.2025. 10:43:44

Stranica: 1

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 50267

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 19.10.2007. broj Z-66527/07 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničke hipoteke od 04.10.2007. i Suglasnosti za upis zajedničke hipoteke od 04.10.2007. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. u iznosu od 2.442.000,00 EUR uvećano za redovnu kamatu koja se obračunava po stopi koja je jednaka zbroju tromjesečnog EURIBOR-a i marže od 3,50 p.p.godišnje, a sve u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora, sve naknade u skladu sa Sporazumom, te za zateznu kamatu koja teče na sve dospjele tražbine od dana dospjeća do dana naplate, po stopi koja je jednaka visini stope zakonske zatezne kamate i koja stopa u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 15% godišnje, za korist:	2.442.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 50154 i 50276 k.o.iste.		ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020. OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020. OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020. OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021. upisanog pod posl. brojem Z-66527/07 u iznosu od 2.442.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		
2. Na suvlasnički dio: 160 (8/10000)			
2.1	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 kumstom revolving kreditu br.3206986919 od 21.05.2007. godine, I dodatkaugovoru od 01.06.2007. godine, II dodatka ugovoru od 07.11.2007. godine, III dodatka ugovoru od 06.03.2008. godine odobrenog u svrhu realizacije projekta izgradnje stambeno-poslovnog objekta na zemljištu Remetinac-Jarušćica, Zagreb, te svih eventulanih dodataka navedenom ugovoru u iznosu kuna 209.000.000,00, zajedno sa rededovnom kamatom u visini kamatne stope ostvarene na trezorske zapise s rokom dospjeća 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 dospjeća 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 dospjeća 364 dana utvrđuje sena zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala i vrijedi do kraja obračunskog razdoblja, interkalarne kamate jednake stopi redovne kamate po dospjeću te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:	209.000.000,00	GLAVNI ULOŽAK
2.2	zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 50154 i 50276 k.o.iste.		ZABILJEŽBA

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

04/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
 Katastarska općina: 9996, **BLATO NOVO** Broj ZK uložka: 50267
POSEBNI IZVADAK **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.5	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021, upisanog pod posl. brojem Z-29677/08 u iznosu od 209.000.000,00 kn sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: - ARSENIUS d.o.o., OIB: 74301282336, Jarušića 11, 10000 Zagreb. ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠIĆA 11, 10000 ZAGREB		
3. Na suvlasnički dio: 160 (8/10000)			
3.1	Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 16 listopada 2008 godine uknjižuje ase 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 dospelju koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospelju, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospelja pa do namirenja tražbine, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR.2, ZAGREB	230.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08 zabilježuje se da je sporedni uložak zkul. 50154 k.o. Blato Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički dio: 160 (8/10000)			
4.1	Zaprimljeno 13.01.2009. broj Z-1637/09 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 dospelja 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 UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA D.D., BOSNA I HERCEGOVINA, MOSTAR, ULICA KARDINALA STEPINCA BB	3.186.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 13.01.2009. broj Z-1637/09 Zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u zk.ul.br. 50154 k.o. iste		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 160 (8/10000)			

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

04/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO Broj ZK uložka: 50267
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	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 dospijanju 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 dospijanja pa do dana namirenja tražbine, uvećane za troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima kao i prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:	250.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br. 50154 k.o. iste		ZABILJEŽBA
5.5	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-41622/10 u iznosu od 250.000.000,00 kn sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2025.

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



A handwritten signature in black ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO' around the top edge, 'Daria Halbauer, dipl.ing.arh.' in the center, and 'Bosiljevska 45 Zagreb' at the bottom.