

Snježana Špeljko

O.A.

Pošiljatelj: Barbara Devčić
Poslano: 9. srpnja 2025. 10:55
Primatelj: Anita Zdravec
Kopija: Snježana Špeljko
Predmet: FW: FW: ST-112/2013 stan u Jaruščici n/r sudac Alen Alić
Privici: Dokumenti iz predmeta TS ZG St-1112-2013 (1).zip; Dokumenti iz predmeta TS ZG St-1112-2013 (2).zip; Dokumenti iz predmeta TS ZG St-1112-2013.zip

Barbara Devčić



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i
digitalne transformacije

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11, Zagreb
10000 Zagreb

From: Mirjana Zuzija <mirjana.zuzija@gmail.com>
Sent: Wednesday, July 9, 2025 8:44 AM
To: Žarko <zarko.momcilovic@zg.t-com.hr>
Cc: TSZG-ParničnaPisarnica <TSZG-ParnicnaPisarnica@tszg.pravosudje.hr>
Subject: Re: FW: ST-112/2013 stan u Jaruščici n/r sudac Alen Alić

Poštovani,

šaljem Vam procjene (inače svi su do sada uspjeli ih pronaći iz razloga što su javno dostupni).

Sa poštovanjem,
Mirjana Zuzija

On Mon, 7 Jul 2025 at 11:28, Žarko <zarko.momcilovic@zg.t-com.hr> wrote:

Poštovana,

Molim uputu gdje da nađem tlocrt stana u Jaruščici. Nadalje zanimaju me i poslovni prostori te garaže. Ponavljam, u spisu sam našao samo popis vrijednosti nekretnina od strane vještaka, a ne procjenidbeni elaborat u kojem bi se nalazio tlocrt stana odnosno poslovnog prostora a koje nekretnine su predmetom dražbe. Spis je opsežan i možda se elaborati kriju pod nekim drugim nazivom tipa podnesak, prilog ili sl. Molim da mi ili dostavite dokument ili proslijedite detaljniju uputu gde je procjenu moguće naći (poput datuma prijema u spis)

S obzirom da me zanima i kupnja garaže ili parkirnog mjesta molim uputu kako da pristupim pregledu tj kako da, kada dođem na objekt, znam koja su parkirna mjesta odnosno garaže, predmetom prodaje.

S poštovanjem

Žarko Momčilović

St-112/2013.

TRGOVAČKI SUD²¹
U ZAGREBU
PRIMLJENO
09-07-2025

postom — neposredno
u primj. priloga
pristojba

-32

098273518

From: Žarko <zarko.momcilovic@zg.t-com.hr>
Sent: Tuesday, July 1, 2025 4:57 PM
To: 'Mirjana Zuzija' <mirjana.zuzija@gmail.com>
Subject: FW: ST-112/2013 stan u Jarušćici

Poštovana

Na e oglasnoj ploči uspio sam pristupiti pismenima. Od procjene, našao sam samo dokument procjenitelja sa popisom nekretnina (stan 113) i njihovim vrijednostima. Nema tlocrta.

S poštovanjem

Žarko

From: Žarko <zarko.momcilovic@zg.t-com.hr>
Sent: Tuesday, July 1, 2025 4:38 PM
To: 'Mirjana Zuzija' <mirjana.zuzija@gmail.com>
Subject: RE: ST-112/2013 stan u Jarušćici

Poštovana

Otvorio sam e spis. U pregledu pismena ne nalazim nešto poput procjenidbenog elaborata. Sve da sam ga i našao, nemam dozvolu za uvid jer nisam stranka u postupku. Inače mogu, putem e komunikacije, pristupati predmetima u kojima sam angažiran. Možda negdje griješim pa molim uputu.

S poštovanjem

Žarko

From: Mirjana Zuzija <mirjana.zuzija@gmail.com>
Sent: Thursday, June 26, 2025 12:24 PM
To: Žarko <zarko.momcilovic@zg.t-com.hr>
Subject: Re: ST-112/2013 stan u Jarušćici

Poštovani,

elaborati su u e_spisu javno objavljeni i dostupni.
Nekretnina nije slobodna od osoba i stvari-iseljenje brzim postupkom po pravilima Ovršnog zakona
Brisanje svih zaloga i zabilježbi nakon pravomoćnosti Rješenja o dosudi

Sa poštovanjem,
Mirjana Zuzija

On Wed, 25 Jun 2025 at 19:05, Žarko <zarko.momcilovic@zg.t-com.hr> wrote:

Poštovana,

Zaineresiran sam za kupnju predmetnog stana. Molim detaljnije informacije (procjenidbeni elaborat ili pregled stana)

S poštovanjem

Žarko Momčilović dipl. ing.

Sudski vještak za cestovni promet,

tehniku motornih vozila

i procjenu vrijednosti vozila i strojeva

Donje Svetice 79a

10000 Zagreb

098273518

zarko.momcilovic@zg.t-com.hr

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: PN-32/14

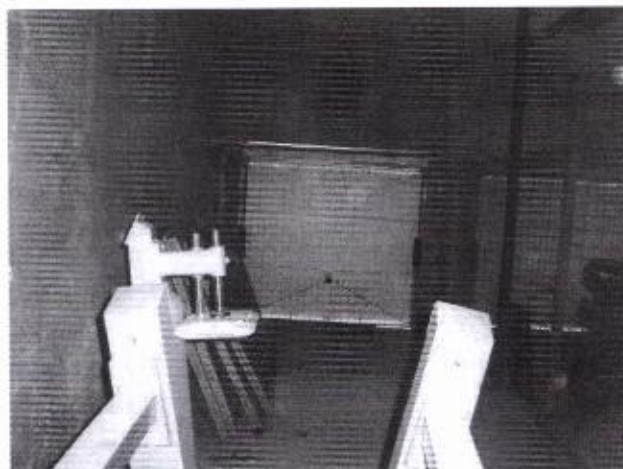
Naručitelj: **ORION GRUPA d.o.o. u stečaju**,
Zagreb, Jarušćica 7A, OIB: 89775200621

Stečajni upravitelj Mirjana Zuzija, dipl.oec.
Velika Gorica, Slavka Kolara 25, OIB: 26497768352

Građevina: **GARAŽA OZNAKE G 26 U PRIZEMLJU OBJEKTA
S3, NKP = 11,34 m²**

Oznaka građevine: **K.Č.BR. 1199/1, ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 66
K.O. BLATO NOVO**

Adresa građevine: **JARUŠĆICA BR. 9 ZAGREB**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Objekat S3, Garaža G 26)

24.820,00 Kuna (3.255,00 EUR)

Zagreb, 30.09.2014.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



SADRŽAJ:

1) UVOD

2) ISKAZ POVRŠINA

3) UTRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

4) ZAKLJUČAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

5) OSNOVNI PRILOZI

- 5.1. FOTODOKUMENTACIJA
- 5.2. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 5.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
- 5.4. RJEŠENJE O ISPUNJAVANJU UVJETA ZA TVRTKU WEBGRADNJA d.o.o. ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

1) UVOD

Radi potrebe stečajnog postupka tvrtke ORION GRUPA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jarušćica 7A, OIB: 89775200621, stečajna upraviteljica gđa Mirjana Zuzija, dipl. oec, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – garaže u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jarušćica 9, izgrađenoj na kat. čest. br. 1199/1, k.o. Blato novo, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 50154/podul.br. 66, k.o. Blato novo, Zemljišnoknjižnog odjela, Općinskog građanskog suda. Uviđaj je izvršen u prisustvu naručitelja procjene. Procjena je izrađena u četiri istovrsne kopije (naručitelj 3 i vještak 1).

NAPOMENA VJEŠTAKA

Prema ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 66 K.O. BLATO NOVO neto korisna površina garaže NKP = 11,34 m² i korištena je kao osnova za daljnji izračun u ovom elaboratu koji je napravljen prema površini izmjerenoj od vještaka P=15,00 m² (5,00 m x 3,00 m). (obračunska površina)

Predmet ove procjene nije imovinsko – pravna provjera niti provjera sa upravno – pravnog naslova. Prilikom izrade ove procjene nije bilo uvida u lokacijsku, građevnu i uporabnu dozvolu te etažni elaborat te je ova procjena izrađena pod pretpostavkom pravovaljanosti i pravomoćnosti navedenih dokumenata.

Dana 18.06.2014. objavljena je u Narodnim Novinama (NN 74/14) „Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina” sa danom stupanja na snagu 26.06.2014. S obzirom da je ova procjena započeta ugovorom od 02.06.2014. o procjeni vrijednosti nekretnina sa Naručiteljem i zapisnikom o primopredaji dokumentacije za ovu nekretninu od 13.06.2014., prema članku 43. Uredbe, odredbe Uredbe se ne odnose na procjene započete prije njezina stupanja na snagu pa se stoga ne odnose na ovu procjenu.

LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina - GARAŽA G 26 U PRIZEMLJU OBJEKTA S3, NKP = 11,34 m² nalazi se na adresi JARUŠĆICA BR. 9 ZAGREB, naselje Lanište i upisana je u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 66 K.O. BLATO NOVO. Garaža (redni broj 66. etaža 17/10000) nalazi se u zgradi mješovite namjene izgrađenoj na katastarskoj čestici 1199/1 K.O. BLATO NOVO ukupne površine 2561 m². Gore navedeni podaci o nekretnini uzeti su iz kopije e - izvotka iz zemljišne knjige koji se nalazi u prilogu elaborata.

Garaža nije u stanju potpune dovršenosti (detaljni opis stanja dovršenosti i što nije izvedeno, navedeno je na str. 4 ovog elaborata).

Navedena nekretnina je smještena u užem prigradskom dijelu grada Zagreba. U neposrednoj blizini se nalazi sportsko zabavni centar ARENA te trgovački centar ARENA. Zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koncipirana je na način da se u podzemnoj - podrumskoj etaži nalaze garaže i parkirna mjesta (ulaz je sa rampom). Garaže se nalaze i na južnoj strani zgrade u prizemlju (među kojima je i predmetna garaža G 26) te vanjska parkirna mjesta ispred zgrade koja služe parkiranju stanara tj. pridružena su određenim stanovima.

Sa sjeverne strane u prizemlju se nalaze poslovni prostori. U prizemlju zgrade izvedena su i spremišta. Ostale nadzemne etaže su stambene namjene. Vertikalna komunikacija u zgradi izvedena je unutarnjim stubištem i dizalima.

OPIS NEKRETNINE

Nekretnina je sagrađena u skladu sa pozitivnim propisima za seizmičko građenje kao i u skladu sa pozitivnim propisima koji tretiraju problematiku fizike zgrade.

Stambena zgrada

Lokacija:

III područje grada Zagreba, Jarušćica br. 9.

Tip građevine:

Stambena zgrada.

Broj etaža:

Podrum, prizemlje i 7 katova.

Godina gradnje:

2009. (starost 5 godina).

Okoliš:

Uređen, urbaniziran, parkiralište.

Temelji:

Arm. Betonski trakasti, arm.bet. ploča

Krovna konstrukcija:

Ravni neprohodni krov.

Pokrov:

Kao gore.

Vanjska limarija:

Izvedena, pocinčana.

Serklaži:

Izvedeni.

Fasada:

Izvedena termo fasada sa silikatnim završnim premazom.

Izolacija:

Izvedena hidro i termo izolacija.

Dizalo:

Ima (2 dizala).

Garaža

Općenito:

Garaža se nalazi u sklopu prizemlja stambeno – poslovnog objekta. Garaža je veličine 11,34 m² (NKP) i ima dovoljno mjesta za smještaj osobnog vozila.

Garaža ima priključak struje.

Garažna vrata su ručna podizna sa bravom za zaključavanje.

Garaža nije u stanju potpune dovršenosti.

NIJE IZVEDENO: Pregradni zidovi (stražnji zid garaže i jedan bočni zid prema susjednoj garaži). Na podu nije izvedena glazura, a strop i već izvedeni zidovi nisu ožbukani te nije izvedena završna obrada disperzivnim bojama. Potrebno je izvesti i razvod struje te postaviti prekidač i rasvjetno tijelo.

Visina:

Prosječna svjetla visina prema izmjeri vještaka 3,50 m.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Zagreb, Hrgovići 105
(Webgradnja d.o.o., M.Haberlea 10, 10000 Zagreb)

O IZRADI ELABORATA PROCJENE

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina ovu je procjenu izradio na temelju očevida. Očevid je izvršen 03. 09. 2014. godine u 12.30 sati. Podaci relevantni za procjenu, kao što je vrijeme građenja građevine, dobiveni su od naručitelja. Prilikom očevida stalnom sudskom vještaku bila je na raspolaganju dokumentacija o vlasništvu. Procjena je izrađena po metodi utvrđene površine i uprosječene cijene građenja za slične građevine (za građenje) te temeljem podataka o vrijednosti građevinske parcele na temelju podataka Gradskog poglavarstva kao i tržišnih faktora. Prilikom izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su slijedeći propisi i tehnička literatura:

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84).
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 36/10)
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 110/08 i 89/09).
- Zakon o gradnji (NN 153/13).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 19/12).
- Odluka o dopuni odluke o komunalnom doprinosu (Sl. Glasnik grada Zagreba 06/13).
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Sl. Glasnik grada Zagreba 08/01, 16/02, 11/03, 02/06, 08/09, 11/09).
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH Zagreb).
- Ministarstvo financija – Porezna uprava (porez na promet nekretnina).
- Priopćenje br. 3.1.5/2. "Cijene prodanih stanova za 2013. godinu" izdanje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske od 26. 03. 2014. godine.
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com.
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.centarnekretnina.net.

2) ISKAZ POVRŠINA

Netto korisna površina (NKP) građevine

(prema napomeni vještaka).

Volumen građevine

15,00 m² x 3,50 m (prosječna svijetla visina) x 1,30 (omjer bruto/neto) = **68,00 m³**

3) UTRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Ova metoda je pogodna kod stambenih nekretnina gdje se vrijednost utvrđuje polazeći od ideje da sudionici na tržištu povezuju vrijednost sa troškom – troškovna metoda (cost method), odnosno osnovna pretpostavka je da nitko za neku postojeću nekretninu ne želi platiti cijenu višu od cijene građenja takve nekretnine. Vrijednost nekretnine se dobije tako da se trošku građenja (umanjenom za građevinsku amortizaciju i uvećanom za tržišni faktor) doda trošak zemljišta kao i suma ostalih troškova (priključci, vanjsko uređenje, projekti, konzalting).

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine izvršena je prema Uputstvu o načinu utvrđivanja građevne vrijednosti objekata, NN 52/84.

Procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine izvršena je prema slijedećoj formuli:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N$$

SG – sadašnja građevinska vrijednost

Jc – jedinična cijena građenja

Pk – korisna površina NKP

Fi – faktor izgrađenosti

U – umanjenje zbog starosti

N - faktor useljivosti

Jc – jedinična cijena građenja

Jediničnu cijenu građenja predmetne nekretnine moguće je odrediti na temelju podataka o cijenama stanova koje publicira Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske putem statističkog Priopćenja br. 3.1.5/2. pod naslovom "Cijene prodanih stanova za 2013. godinu". Cijene stanova se prikazuju posebno za područje Zagreba, a posebno za teritorij Republike Hrvatske. Cijene iskazane ovdje su cijene koje su iskazala trgovačka društva i druge pravne osobe bez POS-a (Zakon o društveno poticanoj stanogradnji). Prema najnovijem Priopćenju od 26. 03. 2014. godine cijena građenja prodanog novog stana u Zagrebu iznosi 6.934,00 Kuna/m². Za ovaj tip građevine – garažu, tog tipa i namjene, jedinična cijena građenja procjenjuje se na $Jc = 0,20 \times 6.934,00$ Kuna/m² = **1.387,00 Kuna/m²** (faktor 0,20 izjednačava cijenu građenja stana i ovog tipa garaže za stanje dovršenosti u kojem se garaža nalazi). Jedinična cijena građenja odnosno trošak gradnje obuhvaća slijedeće radove: gradnja zgrade uključujući rušenje postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima te dobit izvođača radova.

Pk – korisna površina NKP

(prema napomeni vještaka).

Fi – faktor izgrađenosti dovršena faza

Uključeno u Jc.

U – umanjenje zbog starosti

Umanjenje zbog starosti se računa prema formuli:

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Zagreb, Hrgovići 105
(Webgradnja d.o.o., M.Haberlea 10, 10000 Zagreb)

$$U = U1 \times Pu1 + U2 \times Pu2$$

$$U1 = 0,80 \times n/N \times (n+N)/2N$$

$$U2 = PU2 \times u2$$

gdje je:

U1 - umanjenje zbog starosti konstrukcije, starost 5 godina

U2 - umanjenje zbog starosti završnih radova, starost 5 godina

PU - postotak učešća u cijeni građenja

u - procjena umanjenja zbog starosti pojedinog sklopa

n – starost objekta u godinama, za predmetni objekt n = 5 godina

N – vjerovatni vijek trajanja, za predmetni objekt N = 110 godina

prema tome U iznosi:

$$U1 = (0,80 \times 5/110 \times 115/220) \times 0,55 = 0,0105$$

$$U2 = 0,00 \times 0,45 = 0,00$$

$$U = U1 + U2 = 0,0105 + 0,00 = 0,0105$$

N – faktor useljivosti

Nije mjerodavan

Na osnovu iskazanih elemenata procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine biti će slijedeća:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 1.387,00 \text{ Kn/m}^2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times (1 - 0,0105) = \mathbf{20.587,00 \text{ Kuna}}$$

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena sadašnje tržišne vrijednosti građevine izvršena je prema slijedećoj formuli:

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos)$$

SG – sadašnja građevinska vrijednost

Z – zona ili lokacija

St – starost građevine

Pov – ukupna korisna površina građevine

Os – opće stanje građevine

Pos – posebni elementi koji utječu na tržišnu vrijednost građevine

Z – zona ili lokacija

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na zonu ili lokaciju

$$Z = + 0,10.$$

St – starost građevine

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na starost **St = + 0,10.**

Pov – ukupna korisna površina građevine

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na ukupnu korisnu površinu građevine **Pov = - 0,10.**

Os – opće stanje građevine

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na prosječno održavanje građevine
Os = + 0,00.

Pos – posebni elementi koji utječu na tržišnu vrijednost građevine

Faktori koji povećavaju tržišne kriterije:

- Nekretnina je upisana u zemljišne knjige.

Faktori koji snižavaju tržišne kriterije:

- Opći trend pada potražnje na tržištu za ovaj tip nekretnina.

S obzirom na gore navedene elemente (uzevši u obzir tržišne "minuse" i "pluseve") za takav tip građevine može se uzeti dodatak na posebne elemente **Pos = - 0,40.**

Na osnovu iskazanih elemenata sadašnja tržišna vrijednost građevine iznosi:

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) = 20.587,00 \text{ Kuna} \times (1 - 0,30) = 20.587,00 \text{ Kuna} \times 0,70 = \mathbf{14.411,00 \text{ Kuna}}$$

VRIJEDNOST LOKACIJE I OSTALIH TROŠKOVA

Vrijednost građevnog zemljišta utvrđena je na način da je korištena cijena građevinskog zemljišta iz Zaključaka Gradskog poglavarstva o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta (III područje). Isto tako su za vrijednost lokacije uzeti u obzir svi relevantni tržišni kriteriji na tržištu ponude i potražnje za nekretninama koji određuju trenutno važeću cijenu građevinskog zemljišta (faktor tržišta Ft).

Elementi tržišta

Područje:	+ 5%
Funkcionalnost:	+ 5%
Odnos ponude i potražnje:	- 10%
Ukupno faktor tržišta (Ft):	1,00

Početna vrijednost građevnog zemljišta:

	jedinični iznos za to područje	1.800,00 Kn/m ²
UKUPNO	1.800,00 Kn/m ² x 1,00 =	1.800,00 Kn/m ²

Jedinični iznos komunalnog doprinosa za III područje za ovaj tip građevine:

	jedinični iznos za to područje	18,75 Kn/m ³
UKUPNO	18,75 Kn/m ³ x 68,00 m ³ =	1.275,00 Kn

Jedinični iznos vodnog doprinosa za zonu A (stambene građevine):

	jedinični iznos za to područje	15,75 Kn/m ³
UKUPNO	15,75 Kn/m ³ x 0,25(*) x 68,00 m ³ =	268,00 Kn

(*) korekcijski koeficijent za ovaj tip građevine prema NN 134/2012.

Iznos ostalih troškova građenja (priklučci, vanjsko uređenje, projekti, konzalting):

	procjena 5% cijene građenja objekta	-
UKUPNO	5% x 20.587,00 Kn =	1.029,00 Kn

Elementi izračuna – lokacija

Cijena građ. zemljišta u toj zoni:

1.800,00 Kn/m² x 17/10000 (*) x 2.561 m² = 7.837,00 Kn

LOKACIJA UKUPNO:

7.837,00 KUNA

(*) udjeli u zemljištu su proizašli iz etažnog elaborata o sumi udjela površine garaže u potpunom zemljištu zgrade.

Elementi izračuna - ostali troškovi

Komunalni doprinos: 1.275,00 Kuna

Vodni doprinos: 268,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 1.029,00 Kuna

Izračun: 1.275,00 Kuna + 268,00 Kuna + 1.029,00 Kuna = 2.572,00 Kuna

OSTALI TROŠKOVI UKUPNO:

2.572,00 KUNA

4) ZAKLJUČAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti nekretnine: GARAŽA OZNAKE G 26 U PRIZEMLJU OBJEKTA S3 NKP = 11,34 m2 koja se nalazi na adresi JARUŠĆICA BR. 9 ZAGREB upisana u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 66 K.O. BLATO NOVO Naručitelja izvršena je, te je prikazana u tablici kako slijedi:

Rekapitulacija

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost garaže (bez građ. zemljišta)	14.411,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	7.837,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	2.572,00 Kuna
ukupno u KUNA	24.820,00 Kuna
ukupno u EUR (*)	3.255,00 EUR

(*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (30. 09. 2014.) 1 EUR = 7,6262 Kn

Zagreb, 30.09.2014.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Zagreb, Hrgovići 105
(Webgradnja d.o.o., M.Haberlea 10, 10000 Zagreb)

5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Foto 1: Zgrada i položaj garaža u prizemlju (rujan 2014.)



Foto 2: Garaža G 26 (rujan 2014.)

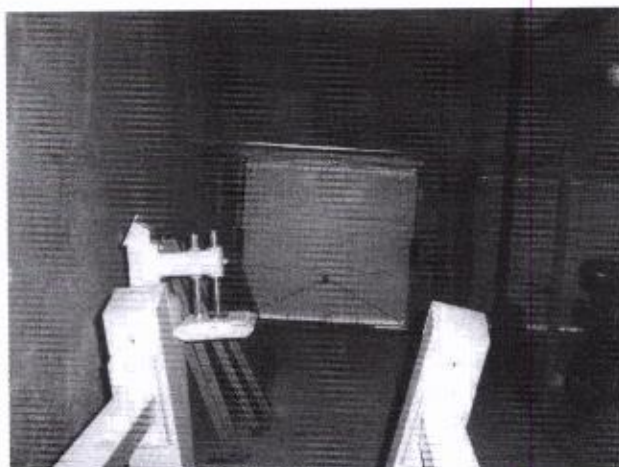


Foto 3: Garaža G 26 (rujan 2014.)

5.2. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

3/25/2014

Zemljišna knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
 OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 25.03.2014.

Katastarska općina: **BLATO NOVO**
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-42143/2011
 Aktivne plombe: Z-12461/2012 (E-66), Z-33645/2012 (E-66), Z-27817/2013 (E-66)

Broj uložka: **50154**

ETAŽNO VLAŠNIŠTVO S ODREĐENIM ODMERJIMA

Poduložak 66

ZK uložak je verificiran

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	jutra čhv	
1.	1199/1	ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠĆICA BR. 9 I DVORIŠTE	2561		
		DVORIŠTE	1575		
		ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠĆICA BR. 9	986		

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5.1.	Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3211/12 Na temelju čl. 116. Zakona o inženjima 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 z.k.č. 1199/1 prikožena 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: 251-13-22/101-02-15, 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

Redni broj	Upisi	Primjedbe
66. ETAŽA 17/10000		
1.	garaža oznake G 26, u prizemlju objekta S 3, neto korisna površine 11,34 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	
1.	ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1 OIB: 89775200621	
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalbe službe u Sisku, posl. broj: Ovr-2888/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrsa.	ZABILJEŽBA OVRHE

<http://izvadak.oravocucje.hr/detalji-etaze-tisak.htm?etazniUdId=160596510005&ulozakId=108478700085&audId=85>

14

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-Izvadak, detalji uloža GK ZAGREB

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 66. Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu 29. svibnja 2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 169.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu koja je jednaka zbroju referentne stope i marže od 3.5% godišnje, te uvećano za naknade i stvarne troškove prema odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik kao i sve druge uvjete iz Ugovora za korist:	169.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		ZABILJEŽBA
2.1.	Na udio pod rednim brojem 66. Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 26.06.2007. broj Z-42630/07 = Z-48545/07 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 3259 k.o. Blato novo određen kao glavni zk. uložak, dok je zk.ul.br. 50154 k.o. Blato novo određen kao sporedni zk. uložak.		
3.1.	Na udio pod rednim brojem 66. 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 kunskom revolving kreditu br. 3206986919 od 21.05.2007. godine, I dodatka ugovoru 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 eventualnih dodataka navedenom ugovoru u iznosu kuna 209.000.000,00, zajedno sa redodnom 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 se na zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala i vrijedi do kraja obračunskog razdoblja, interkalarne kamate jednake stopi redovne kamate po dospijeću te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:	209.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		ZABILJEŽBA
3.2.	Na udio pod rednim brojem 66. 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.		
4.1.	Na udio pod rednim brojem 66. 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 Saglasnosti 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	2.442.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

http://e-izvadak.prevosudje.hr/detalji-elaze-usak.htm?elaznik_id=160596510085&ulozakid=108478790085&udid=86

2/4

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uložke GK ZAGREB

<p>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:</p>			
1.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
4.2.	<p>Na udio pod rednim brojem 66. 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.</p>		ZABILJEŽBA
5.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 66. 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. uključuje 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 naplate, po stopi koja je jednaka visini stope zakonske zatezne kamate i koja stopa u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 15% godišnje, za korist:</p>	3.186.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.	UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA D.D. BOSNA I HERCEGOVINA, MOSTAR, ULICA KARDINALA STEPINCA BB		
5.2.	<p>Na udio pod rednim brojem 66. Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 13.01.2009. broj Z-1637/09 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 50267 k.o. iste glavni uložak</p>		ZABILJEŽBA
6.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 66. 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 uključuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika temeljem mjenice po vidanju izdane u Zagrebu, dana 15.10.2008g. u iznosu od 230.000.000,00 KN zajedno sa ugovorenom kamatom po dospjeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospjeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospjeća pa do namirenja tražbine, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist:</p>	230.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
7.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 66. Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08 zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 50267 k.o. Blato Novo</p>		ZABILJEŽBA
8.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 66. Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11 - Z-28933/12 Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 243.461,11 EUR u protivvrijednosti 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</p>	243.461,11 EUR	

<http://e-izvadak.priekosudje.hr/detalji-etaze-bisak.htm?kuzniUdioId=160596510085&ulozakId=108478790085&udid=85>

3/4

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji ulofka GK ZAGREB

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 protivvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, na ime dospjelih zatezih kamata dospjele zatezne kamate iznosi 25.017,93 kn, te na ime naknade iznosi 9.027,53 kn, za korist:

1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1,
VARAŽDIN
OIB: 38182927268

8.2. Na udio pod rednim brojem 66.

Zabiježu se ovršivost tražbine.

ZABIJEŽBA

9.1. Na udio pod rednim brojem 66.

2.139.693,38 KN

Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11-2-28933/12
Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 2.139.693,38 kn, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 38.223,24 kn, na ime dospjele zatezne kamate iznosi 29.897,09 kn, te na ime naknade iznosi 10.696,47 kn, za korist:

1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1,
VARAŽDIN
OIB: 38182927268

9.2. Na udio pod rednim brojem 66.

Zabiježu se ovršivost tražbine.

ZABIJEŽBA

5.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1124/13
Zagreb, 02. travnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Tomislava Jakića za imenovanje stalnim sudskim vještakom, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ 28/13), u vezi s čl. 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Nakon što je utvrđeno da ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima **Tomislav Jakić, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Hrgovići 105, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **02. travnja 2014. godine.**

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim., v.r.

Za točnost otpavka - ovl. službenik:

Ankica Bičanić



O tome obavijest:
1. Tomislav Jakić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

5.4. RJEŠENJE O ISPUNJAVANJU UVJETA ZA TVRTKU WEBGRADNJA d.o.o. ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-436/13
Zagreb, 14. travnja 2014. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu tvrtke WEBGRADNJA d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da tvrtka **WEBGRADNJA d.o.o.** iz Zagreba, Marijana Haberlea 10, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina** te joj se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci WEBGRADNJA d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Webgradnja d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 09. travnja 2014 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Webgradnja d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagrebu za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina imenovanog od strane predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

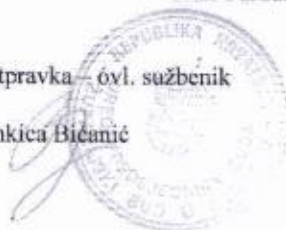
2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim., v.r.

Za točnost otpravka – óvl. sužbenik

Ankica Bieanić



O tome obavijest:

1. WEBGRADNJA d.o.o., Zagreb
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: PN-21/14

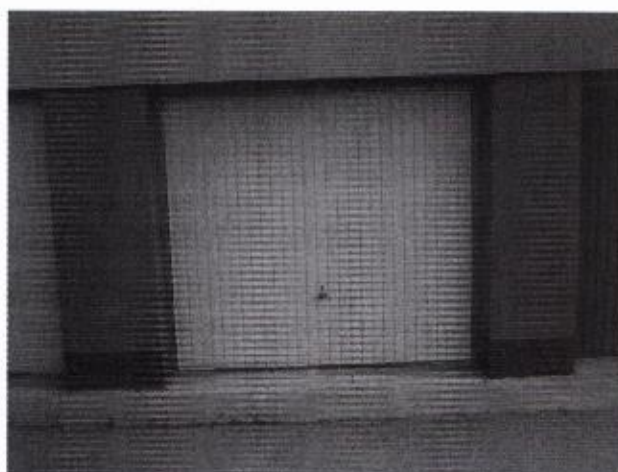
Naručitelj: **ORION GRUPA d.o.o. u stečaju**,
Zagreb, Jarušćica 7A, OIB: 89775200621

Stečajni upravitelj Mirjana Zuzija, dipl.oec.
Velika Gorica, Slavka Kolara 25, OIB: 26497768352

Građevina: **GARAŽA OZNAKE G 35 U PRIZEMLJU OBJEKTA S3, NKP = 11,34 m²**

Oznaka građevine: **K.Č.BR. 1199/1, ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 75
K.O. BLATO NOVO**

Adresa građevine: **JARUŠĆICA BR. 9 ZAGREB**



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST(Objekat S3, Garaža G 35)

36.397,00 Kuna (4.792,00 EUR)

Zagreb, 11.07.2014.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



SADRŽAJ:

1) UVOD

2) ISKAZ POVRŠINA

3) UTRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

4) ZAKLJUČAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

5) OSNOVNI PRILOZI

- 5.1. FOTODOKUMENTACIJA
- 5.2. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 5.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
- 5.4. RJEŠENJE O ISPUNJAVANJU UVJETA ZA TVRTKU WEBGRADNJA d.o.o. ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

1) UVOD

Radi potrebe stečajnog postupka tvrtke ORION GRUPA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jaruščica 7A, OIB: 89775200621, stečajna upraviteljica gđa Mirjana Zuzija, dipl. oec, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – garaže u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jaruščica 9, izgrađenoj na kat. čest. br. 1199/1, k.o. Blato novo, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 50154/podul.br. 75, k.o. Blato novo, Zemljišnoknjižnog odjela, Općinskog građanskog suda. Uvidaj je izvršen u prisustvu naručitelja procjene. Procjena je izrađena u četiri istovrsne kopije (naručitelj 3 i vještak 1).

NAPOMENA VJEŠTAKA

Prema ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 75 K.O. BLATO NOVO neto korisna površina garaže NKP = 11,34 m² i korištena je kao osnova za daljnji izračun u ovom elaboratu koji je napravljen prema površini izmjerenoj od vještaka P=15,00 m² (5,00 m x 3,00 m). (obračunska površina)

Predmet ove procjene nije imovinsko – pravna provjera niti provjera sa upravno – pravnog naslova. Prilikom izrade ove procjene nije bilo uvida u lokacijsku, građevnu i uporabnu dozvolu te etažni elaborat te je ova procjena izrađena pod pretpostavkom pravovaljanosti i pravomoćnosti navedenih dokumenata.

Dana 18.06.2014. objavljena je u Narodnim Novinama (NN 74/14) „Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina” sa danom stupanja na snagu 26.06.2014. S obzirom da je ova procjena započeta ugovorom od 02.06.2014. o procjeni vrijednosti nekretnina sa naručiteljem, prema članku 43. Uredbe, odredbe Uredbe se ne odnose na procjene započete prije njezina stupanja na snagu pa se stoga ne odnose na ovu procjenu.

LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina - GARAŽA G 35 U PRIZEMLJU OBJEKTA S3, NKP = 11,34 m² nalazi se na adresi JARUŠČICA BR. 9 ZAGREB, naselje Lanište i upisana je u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 75 K.O. BLATO NOVO. Garaža (redni broj 75. etaža 17/10000) nalazi se u zgradi mješovite namjene izgrađenoj na katastarskoj čestici 1199/1 K.O. BLATO NOVO ukupne površine 2561 m². Gore navedeni podaci o nekretnini uzeti su iz kopije e - izvotka iz zemljišne knjige koji se nalazi u u prilogu elaborata.

Navedena nekretnina je smještena u užem prigradskom dijelu grada Zagreba. U neposrednoj blizini se nalazi sportsko zabavni centar ARENA te trgovački centar ARENA.

Zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koncipirana je na način da se u podzemnoj - podrumskoj etaži nalaze garaže i parkirna mjesta (ulaz je sa rampom). Garaže se nalaze i na južnoj strani zgrade u prizemlju (među kojima je i predmetna garaža G 35) te vanjska parkirna mjesta ispred zgrade koja služe parkiranju stanara tj. pridružena su određenim stanovima. Sa sjeverne strane u prizemlju se nalaze poslovni prostori. U prizemlju zgrade izvedena su i spremišta. Ostale nadzemne etaže su stambene namjene.

OPIS NEKRETNINE

Nekretnina je sagrađena u skladu sa pozitivnim propisima za seizmičko građenje kao i u skladu sa pozitivnim propisima koji tretiraju problematiku fizike zgrade.

Stambena zgrada

Lokacija:

III područje grada Zagreba, Jaruščica br. 9.

Tip građevine:

Stambena zgrada.

Broj etaža:

Podrum, prizemlje i 7 katova.

Godina gradnje:

2009. (starost 5 godina).

Okoliš:

Uređen, urbaniziran, parkiralište.

Temelji:

Arm. Betonski trakasti, arm.bet. ploča

Krovna konstrukcija:

Ravni neprohodni krov.

Pokrov:

Kao gore.

Vanjska limarija:

Izvedena, pocinčana.

Serklaži:

Izvedeni.

Fasada:

Izvedena termo fasada sa silikatnim završnim premazom.

Izolacija:

Izvedena hidro i termo izolacija.

Dizalo:

Ima (2 dizala).

Garaža

Općenito:

Garaža se nalazi u sklopu prizemlja stambeno – poslovnog objekta. Garaža je veličine 11,34 m² (NKP) i ima dovoljno mjesta za smještaj osobnog vozila.

Garaža ima priključak struje – rasvjetu.

Garažna vrata su ručna podizna sa bravom za zaključavanje.

Visina:

Prosječna svjetla visina prema izmjeri vještaka 3,50 m.

O IZRADI ELABORATA PROCJENE

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina ovu je procjenu izradio na temelju očevida. Očevid je izvršen 24. 06. 2014. godine u 14.00 sati. Podaci relevantni za procjenu, kao što je vrijeme građenja građevine, dobiveni su od naručitelja. Prilikom očevida stalnom sudskom vještaku bila je na raspolaganju dokumentacija o vlasništvu. Procjena je izrađena po metodi utvrđene površine i uprosječene cijene građenja za slične građevine (za građenje) te temeljem podataka o vrijednosti građevinske parcele na temelju podataka Gradskog poglavarstva kao i tržišnih faktora. Prilikom izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su slijedeći propisi i tehnička literatura:

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12).
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84).
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 36/10)
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 110/08 i 89/09).
- Zakon o gradnji (NN 153/13).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 19/12).
- Odluka o dopuni odluke o komunalnom doprinosu (Sl. Glasnik grada Zagreba 06/13).
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Sl. Glasnik grada Zagreba 08/01, 16/02, 11/03, 02/06, 08/09, 11/09).
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH Zagreb).
- Ministarstvo financija – Porezna uprava (porez na promet nekretnina).
- Priopćenje br. 3.1.5/2. "Cijene prodanih stanova za 2013. godinu" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 26. 03. 2014. godine.
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com.
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.centarnekretnina.net.

2) ISKAZ POVRŠINA

Netto korisna površina (NKP) građevine
(prema napomeni vještaka).

Volumen građevine

15,00 m² x 3,50 m (prosječna svijetla visina) x 1,30 (omjer bruto/neto) = **68,00 m³**

3) UTRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Ova metoda je pogodna kod stambenih nekretnina gdje se vrijednost utvrđuje polazeći od ideje da sudionici na tržištu povezuju vrijednost sa troškom – troškovna metoda (cost method), odnosno osnovna pretpostavka je da nitko za neku postojeću nekretninu ne želi platiti cijenu višu od cijene građenja takve nekretnine. Vrijednost nekretnine se dobije tako da se trošku građenja (umanjenom za građevinsku amortizaciju i uvećanom za tržišni faktor) doda trošak zemljišta kao i suma ostalih troškova (priklučci, vanjsko uređenje, projekti, konzalting).

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine izvršena je prema Uputstvu o načinu utvrđivanja građevne vrijednosti objekata, NN 52/84.

Procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine izvršena je prema slijedećoj formuli:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N$$

SG – sadašnja građevinska vrijednost

Jc – jedinična cijena građenja

Pk – korisna površina NKP

Fi – faktor izgrađenosti

U – umanjeње zbog starosti

N - faktor useljivosti

Jc – jedinična cijena građenja

Jediničnu cijenu građenja predmetne nekretnine moguće je odrediti na temelju podataka o cijenama stanova koje publicira Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske putem statističkog Priopćenja br. 3.1.5/2. pod naslovom "Cijene prodanih stanova za 2013. godinu". Cijene stanova se prikazuju posebno za područje Zagreba, a posebno za teritorij Republike Hrvatske. Cijene iskazane ovdje su cijene koje su iskazala trgovačka društva i druge pravne osobe bez POS-a (Zakon o društveno poticanoj stanogradnji). Prema najnovijem Priopćenju od 26. 03. 2014. godine cijena građenja prodanog novog stana u Zagrebu iznosi 6.934,00 Kuna/m². Za ovaj tip građevine – garažu, tog tipa i namjene, jedinična cijena građenja procjenjuje se na $Jc = 0,35 \times 6.934,00$ Kuna/m² = **2.427,00 Kuna/m²** (faktor 0,35 izjednačava cijenu građenja stana i ovog tipa garaže). Jedinična cijena građenja odnosno trošak gradnje obuhvaća slijedeće radove: gradnja zgrade uključujući rušenje postojećih građevina, čišćenje gradilišta, zemljane radove, podizanje zgrada, podizanje i pokrivanje krovnih konstrukcija, instalacijske i završne radove na zgradi i stanovima te dobit izvođača radova.

Pk – korisna površina NKP

(prema napomeni vještaka).

Fi – faktor izgrađenosti dovršena faza

Za takav tip građevine tog tipa i namjene faktor izgrađenosti procjenjuje se na **Fi = 1,00**.

U – umanjeње zbog starosti

Umanjenje zbog starosti se računa prema formuli:

$$U = U1 \times Pu1 + U2 \times Pu2$$

$$U1 = 0,80 \times n/N \times (n+N)/2N$$

$$U2 = PU2 \times u2$$

gdje je:

U1 - umanjenje zbog starosti konstrukcije, starost 5 godina

U2 - umanjenje zbog starosti završnih radova, starost 5 godina

PU - postotak učešća u cijeni građenja

u - procjena umanjenja zbog starosti pojedinog sklopa

n – starost objekta u godinama, za predmetni objekt n = 5 godina

N – vjerovatni vijek trajanja, za predmetni objekt N = 110 godina

prema tome U iznosi:

$$U1 = (0,80 \times 5/110 \times 115/220) \times 0,55 = 0,0105$$

$$U2 = 0,00 \times 0,45 = 0,00$$

$$U = U1 + U2 = 0,0105 + 0,00 = 0,0105$$

N – faktor useljivosti

Za useljive objekte primjenjuje se faktor **N = 1,00**.

Na osnovu iskazanih elemenata procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine biti će slijedeća:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 2.427,00 \text{ Kn/m}^2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0105) \times 1,00 =$$

36.023,00 Kuna

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena sadašnje tržišne vrijednosti građevine izvršena je prema slijedećoj formuli:

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos)$$

SG – sadašnja građevinska vrijednost

Z – zona ili lokacija

St – starost građevine

Pov – ukupna korisna površina građevine

Os – opće stanje građevine

Pos – posebni elementi koji utječu na tržišnu vrijednost građevine

Z – zona ili lokacija

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na zonu ili lokaciju

$$Z = + 0,10.$$

St – starost građevine

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na starost **St = + 0,10**.

Pov – ukupna korisna površina građevine

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na ukupnu korisnu površinu građevine **Pov = - 0,10**.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Zagreb, Hrgovići 105
(Webgradnja d.o.o., M.Haberlea 10, 10000 Zagreb)

Os – opće stanje građevine

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na prosječno održavanje građevine
Os = + 0,00.

Pos – posebni elementi koji utječu na tržišnu vrijednost građevine

Faktori koji povećavaju tržišne kriterije:

- Nekretnina je upisana u zemljišne knjige.

Faktori koji snižavaju tržišne kriterije:

- Opći trend pada potražnje na tržištu za ovaj tip nekretnina.

S obzirom na gore navedene elemente (uzevši u obzir tržišne "minuse" i "pluseve") za takav tip građevine može se uzeti dodatak na posebne elemente **Pos = - 0,40.**

Na osnovu iskazanih elemenata sadašnja tržišna vrijednost građevine iznosi:

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) = 36.023,00 \text{ Kuna} \times (1 - 0,30) = 36.023,00 \text{ Kuna} \times 0,70 = \mathbf{25.216,00 \text{ Kuna}}$$

VRIJEDNOST LOKACIJE I OSTALIH TROŠKOVA

Vrijednost građevnog zemljišta utvrđena je na način da je korištena cijena građevinskog zemljišta iz Zaključaka Gradskog poglavarstva o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta (III područje). Isto tako su za vrijednost lokacije uzeti u obzir svi relevantni tržišni kriteriji na tržištu ponude i potražnje za nekretninama koji određuju trenutno važeću cijenu građevinskog zemljišta (faktor tržišta Ft).

Elementi tržišta

Područje:	+ 5%
Funkcionalnost:	+ 5%
Odnos ponude i potražnje:	- 10%
Ukupno faktor tržišta (Ft):	1,00

Početna vrijednost građevnog zemljišta:

	jedinični iznos za to područje	1.800,00 Kn/m ²
UKUPNO	1.800,00 Kn/m ² x 1,00 =	1.800,00 Kn/m ²

Jedinični iznos komunalnog doprinosa za III područje za ovaj tip građevine:

	jedinični iznos za to područje	18,75 Kn/m ³
UKUPNO	18,75 Kn/m ³ x 68,00 m ³ =	1.275,00 Kn

Jedinični iznos vodnog doprinosa za zonu A (stambene građevine):

	jedinični iznos za to područje	15,75 Kn/m ³
UKUPNO	15,75 Kn/m ³ x 0,25(*) x 68,00 m ³ =	268,00 Kn

(*) korekcijski koeficijent za ovaj tip građevine prema NN 134/2012.

Iznos ostalih troškova građenja (priključci, vanjsko uređenje, projekti, konzalting):

	procjena 5% cijene građenja objekta	-
UKUPNO	5% x 36.023,00 Kn =	1.801,00 Kn

Elementi izračuna – lokacija

Cijena građ. zemljišta u toj zoni:

1.800,00 Kn/m² x 17/10000 (*) x 2.561 m² = 7.837,00 Kn

LOKACIJA UKUPNO:

7.837,00 KUNA

(*) udjeli u zemljištu su proizašli iz etažnog elaborata o sumi udjela površine garaže u potpunom zemljištu zgrade.

Elementi izračuna - ostali troškovi

Komunalni doprinos: 1.275,00 Kuna

Vodni doprinos: 268,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 1.801,00 Kuna

Izračun: 1.275,00 Kuna + 268,00 Kuna + 1.801,00 Kuna = 3.344,00 Kuna

OSTALI TROŠKOVI UKUPNO:

3.344,00 KUNA

4) ZAKLJUČAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti nekretnine: GARAŽA OZNAKE G 35 U PRIZEMLJU OBJEKTA S3 NKP = 11,34 m² koja se nalazi na adresi JARUŠĆICA BR. 9 ZAGREB upisana u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 75 K.O. BLATO NOVO Naručitelja izvršena je, te je prikazana u tablici kako slijedi:

Rekapitulacija

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost garaže (bez građ. zemljišta)	25.216,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	7.837,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	3.344,00 Kuna
ukupno u KUNA	36.397,00 Kuna
ukupno u EUR (*)	4.792,00 EUR

(*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11. 07. 2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

Zagreb, 11.07.2014.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Foto 1: Zgrada i položaj garaža u prizemlju (lipanj 2014.)
(garaža G 35 je predzadnja sa desne strane)



Foto 2: Garaža G 35 (lipanj 2014.)

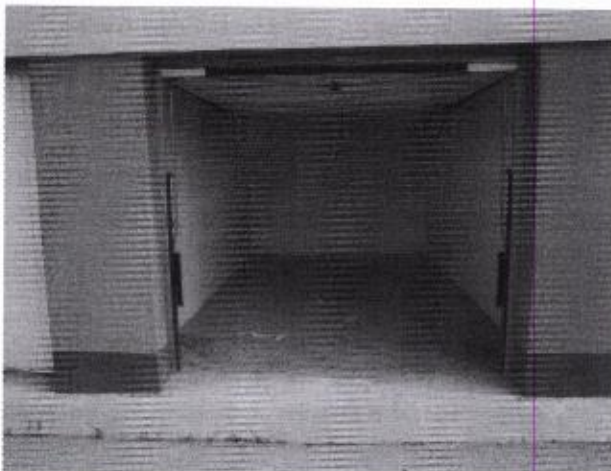


Foto 3: Garaža G 35 (lipanj 2014.)

5.2. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

3/25/2014

Zemljišne knjige - o-izvadak, detalji uročka GK ZAGREB

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
 OPĆINSKI GRAĐAŃSKI SUD U ZAGREBU
 ZEMLJIŠNOKNJIŠNE ODJEL ZA GREB

Stanje na dan: **25.03.2014.**

Katastarska općina: **BLATO NOVO**
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-42143/2011
 Aktivne plombe: Z-12461/2012 (E-75), Z-33645/2012 (E-75), Z-27817/2013 (E-75)

Broj uložka: **50154**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Podložak 75

ZK uložak je verificiran

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1199/1	ZGRADA MUEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR. 9 I DVORIŠTE	2561			
		DVORIŠTE	1575			
		ZGRADA MUEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR. 9	986			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5.1.	Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3211/12 Na temelju čl. 116. Zakona o imenama 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 z.k.čr. 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

Redni broj	Upisi	Primjedbe
75. ETAŽA 17/10000		
1.	garaža oznake G 35, u prizemlju objekta S 3, neto korisne površine 11,34 m ² , u etažnom elaboratu sve označeno žutoj bojom	
1.	ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1 OIB: 89775200621	
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne skupštine u Sisku, posl. broj: Dvr-2888/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

<http://e-zadetak.pravosuđje.hr/detalji-otazne-tisak.htm?etazna=Udioduk=180602400085&ulozakId=108478790085&uclid=85>

1/4

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Zagreb, Hrgovici 105 (Webgradnja d.o.o., M.Haberlea 10, 10000 Zagreb)

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uoška GK ZAGREB

C
 Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 75. 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. uključuje 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:</p>	169.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.Đ. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
2.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 75. Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 26.06.2007. broj Z-42630/07 = Z-48548/07 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 3259 k.o. Blato novo određen kao glavni zk. uložak, dok je zk.ul.br. 50154 k.o. Blato novo određen kao sporedni zk. uložak.</p>		ZABILJEŽBA
3.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 75. 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 uključuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem ugovora o dugoročnom kunkskom revolving kreditu br.3206386919 od 21.05.2007. godine, I dodatka ugovoru od 01.05.2007. 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 eventualnih dodatka 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 netžu koje 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 se na zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala i vrijedi do kraja obračunskog razdoblja, interkalarne kamate jednake stopi redovne kamate po dospelju te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:</p>	209.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.Đ. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
3.2.	<p>Na udio pod rednim brojem 75. 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.</p>		ZABILJEŽBA
4.1.	<p>Na udio pod rednim brojem 75. Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 19.10.2007. broj Z-65527/07 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničke hipoteke od 04.10.2007. i Suglasnost za upis zajedničke hipoteke od 04.10.2007. uključuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.đ. u iznosu od 2.442.000,00 EUR uvećano za redovnu kamatu koja se obračunava po stopi koja je jednaka zbroju</p>	2.442.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-izdaje-1/sakhtim?etazniUdioId=100602400085&ulozackId=108478790085&skid=85>

24

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Zagreb, Hrgovici 105
 (Webgradnja d.o.o., M.Haberlea 10, 10000 Zagreb)

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uložka GK ZAGREB

<p>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:</p>	
<p>1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>	
<p>4.2. Na udio pod rednim brojem 75.</p> <p>Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 04.07.2008. broj Z-40380/09 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 50267 k.o. iste.</p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>5.1. Na udio pod rednim brojem 75.</p> <p>Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 19.10.2007. broj Z-66527/07 Temeļjem 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 broju 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:</p>	<p>3.186.000,00 EUR SPOREDNI ULOŽAK</p>
<p>1. UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA D.D. BOSNA I HERCEGOVINA, MOSTAR, ULICA KARDINALA STEPINČA BB</p>	
<p>5.2. Na udio pod rednim brojem 75.</p> <p>Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 13.01.2009. broj Z-1637/09 Zabilježuje se da je zk.ul.br. 50267 k.o. iste glavni uložak</p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>6.1. Na udio pod rednim brojem 75.</p> <p>Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08 Temeļjem ugovora o založnom pravu od 16. listopada 2008. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika temeļjem njeñke po višenju izdane u Zagrebu, dana 15.10.2008g. u iznosu od 230.000.000,00 KN zajedno sa ugovorenim kamatom po dospjeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospjeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospjeća pa do naknjenja tražbine, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist:</p>	<p>230.000.000,00 KN SPOREDNI ULOŽAK</p>
<p>1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>	
<p>7.1. Na udio pod rednim brojem 75.</p> <p>Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10 Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08 zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 50267 k.o. Blato Novo</p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>8.1. Na udio pod rednim brojem 75.</p> <p>Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11 = Z-28933/12 Temeļjem rješenja ovog suda post.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 243.461,11 EUR u proluvrijednosti 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</p>	<p>243.461,11 EUR</p>

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-e-izvaze-tisak.htm?etazniUdioId=160602400385&uozna44=108478790085&uudId=85>

3/4

3/25/2014

Zemljišne knjige - o-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

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 4.349,18 EUR u protivvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, na ime dospjelih zatezних kamata dospjele zatezne kamate iznosi 25.017,93 kn, te na ime naknade iznosi 9.027,53 kn, za korist:

1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN
OIB: 38182927266

8.2. **Na udio pod rednim brojem 75.**

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

ZABILJEŽBA

9.1. **Na udio pod rednim brojem 75.**

2.139.693,38 KN

Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12
Temejem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 2.139.693,38 kn, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 38.223,24 kn, na ime dospjele zatezne kamate iznosi 25.897,09 kn, te na ime naknade iznosi 10.698,47 kn, za korist:

1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN
OIB: 38182927266

9.2. **Na udio pod rednim brojem 75.**

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

ZABILJEŽBA

5.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1124/13
Zagreb, 02. travnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Tomislava Jakića za imenovanje stalnim sudskim vještakom, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ 28/13), u vezi s čl. 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Nakon što je utvrđeno da ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima **Tomislav Jakić, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Hrgovići 105, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **02. travnja 2014. godine.**

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim., v.r.

Za točnost opravka – ovl. službenik:

Ankica Bičanić



- O tome obavijest:
1. Tomislav Jakić
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

5.4. RJEŠENJE O ISPUNJAVANJU UVJETA ZA TVRTKU WEBGRADNJA d.o.o. ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-436/13
Zagreb, 14. travnja 2014. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu tvrtke WEBGRADNJA d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da tvrtka WEBGRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Marijana Haberlea 10, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina** te joj se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci WEBGRADNJA d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Webgradnja d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 09. travnja 2014 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Webgradnja d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagrebu za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina imenovanog od strane predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić, univ.spec.crim., v.r.

Za točnost otpavka – ovl. sužbenik

Ankica Bičanić



O tome obavijest:

1. WEBGRADNJA d.o.o., Zagreb
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis