

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: PN-15/14  
PN-16/14

Naručitelj: **ORION GRUPA d.o.o. u stečaju**,  
Zagreb, Jaruščica 7A, OIB: 89775200621  
**Stečajni upravitelj** Mirjana Zuzija, dipl.oec.  
Velika Gorica, Slavka Kolara 25, OIB: 26497768352

Građevina: **LOKAL OZNAKE LOKAL 1 U PRIZEMLJU  
OBJEKTA S2, NKP = 44,69 m<sup>2</sup>**

**LOKAL OZNAKE LOKAL 2 U PRIZEMLJU  
OBJEKTA S2, NKP = 44,87 m<sup>2</sup>**

Oznaka građevine: **(LOKAL 1) K.Č.BR. 1197/1, ZK.UL.BR.  
2855/PODUL.BR. 477 K.O. BLATO NOVO**

**(LOKAL 2) K.Č.BR. 1197/1, ZK.UL.BR.  
2855/PODUL.BR. 478 K.O. BLATO NOVO**

Adresa građevine: **JARUŠČICA BR. 5a, ZAGREB**



Zagreb, 11.07.2014.

Izradio:

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



## KONAČNA REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

(Objekat S2, Lokal 1 i Lokal 2)

### Konačna rekapitulacija – STANJE POTPUNE DOVRŠENOSTI

Opis	Vrijednost (Kuna)	Vrijednost (EUR) (*)	Površina	Vrijednost u EUR/m <sup>2</sup> (*)
LOKAL 1	412.688,00 Kuna	54.332,00 EUR	44,69 m <sup>2</sup>	1.216,00 EUR/m <sup>2</sup>
LOKAL 2	416.106,00 Kuna	54.782,00 EUR	44,87 m <sup>2</sup>	1.221,00 EUR/m <sup>2</sup>
LOKAL 1 + LOKAL 2 (zajednička vrijednost)	787.354,00 Kuna	103.658,00 EUR	89,56 m <sup>2</sup>	1.157,00 EUR/m <sup>2</sup>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

### Konačna rekapitulacija –ROH BAU DOVRŠENOST

Opis	Vrijednost (Kuna)	Vrijednost (EUR) (*)	Površina	Vrijednost u EUR/m <sup>2</sup> (*)
LOKAL 1	302.557,00 Kuna	39.833,00 EUR	44,69 m <sup>2</sup>	891,00 EUR/m <sup>2</sup>
LOKAL 2	305.532,00 Kuna	40.224,00 EUR	44,87 m <sup>2</sup>	896,00 EUR/m <sup>2</sup>
LOKAL 1 + LOKAL 2 (zajednička vrijednost)	577.685,00 Kuna	76.054,00 EUR	89,56 m <sup>2</sup>	849,00 EUR/m <sup>2</sup>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

**Napomena: Konačna rekapitulacija je napravljena prema obračunima sa 12. – 16. stranice.**

Zagreb, 11.07.2014.

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)

## 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. TLOCRT
- 5.3. KOPIJE IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 5.4. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
- 5.5. 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 – poslovni prostor (Lokal 1 i Lokal 2) u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jarušćica 5 i 5a, izgrađenoj na kat. čest. br. 1197/1, k.o. Blato novo, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 2855/podul.br. 477 (Lokal 1) i zemljišnoknjižni uložak broj 2855/podul.br. 478 (Lokal 2), 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:**

**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.**

**S OBZIROM DA LOKAL 1 i LOKAL 2 FUNKCIONIRAJU KAO JEDAN POSLOVNI PROSTOR (PEKARNA), OBA LOKALA SU OBJEDINJENA U JEDAN ELABORAT, ALI BUDUĆI DA JE SVAKI OD LOKALA NA POSEBNOM ZK IZVATKU, CIJENA ĆE U ZAKLJUČNOM DIJELU ELABORATA BITI ISKAZANA NA DVA NAČINA: POJEDINAČNO ZA SVAKI LOKAL TE ZAJEDNIČKA CIJENA ZA OBA LOKALA (za slučaj prodaje poslovnog prostora kao jedinstvene funkcionalne cjeline).**

Nekretnina je usklađena sa pozitivnim propisima, normativima i standardima u građevinskom poslovanju (vidi dalje popis propisa), ali nema Energetski certifikat i time nije usklađena sa Pravilnikom o energetskom certificiranju zgrada (NN 36/10) i Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 110/08 i 89/09).

### **LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

Predmetne nekretnine - **LOKAL OZNAKE LOKAL 1 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 44,69 m<sup>2</sup> i LOKAL OZNAKE LOKAL 2 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 44,87 m<sup>2</sup>** nalaze se na adresi JARUŠČICA BR. 5a u ZAGREBU, naselje Lanište i upisane su u ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 477 K.O. BLATO NOVO (Lokal 1) te ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 478 K.O. BLATO NOVO (Lokal 2). Lokal 1 (redni broj 477. etaža 17/10000) i Lokal 2 (redni broj 478. etaža 18/10000) nalaze se u zgradi mješovite namjene izgrađenoj na katastarskoj čestici 1197/1 K.O. BLATO NOVO ukupne površine 10343 m<sup>2</sup>. Gore navedeni podaci o nekretnini uzeti su iz kopija e - izvotka iz zemljišne knjige koji se nalaze u prilogu elaborata.

Lokal 1 i Lokal 2 su spojeni uklanjanjem dijela zida između njih pa čine poslovni prostor jedinstvenom funkcionalnom cjelinom. Prostor je u stanju potpune dovršenosti te je uređen i opremljen kao prostor trgovačko-uslužne namjene (Pekarna) i kao takav je u funkciji. Smješten je u prizemlju nebodera i orijentiran na sjevernu stranu sa vlastitim ulazom direktno se pješačke staze. Vanjski ulaz u poslovni prostor je kroz Lokal 1 dok se isti takav pristup u Lokal 2 (iako je moguć) trenutno ne koristi kao ulaz. U prostorijama Lokala 1 se nalazi uslužni dio pekare za kupce te pogon za pečenje, dok se u Lokalu 2 nalazi te radno-administrativni dio, skladišni dio te WC.

Navedena nekretnina je smještena u užem prigradskom dijelu grada Zagreba i vrlo je dobro povezana prometnicama i javnim gradskim prijevozom (autobusne linije u neposrednoj blizini i tramvajske linije na Aveniji Dubrovnik odnosno Jadranski most). U neposrednoj blizini se nalazi sportsko zabavni centar ARENA te trgovački centar ARENA. Okolni objekti su stambene zgrade slične katnosti.

Parkiranje je moguće na javnim parkirnim mjestima ispred zgrade. U podzemnim - podrumskim etažama zgrade nalaze se garaže i parkirna mjesta. (ulaz je sa rampom). Garaže se nalaze i sa južne strane zgrade u prizemlju. Sa sjeverne strane u prizemlju se nalaze poslovni prostori, a ispred zgrade i vanjska parkirna mjesta koja služe parkiranju stanara tj. pridružena su određenim stanovima/poslovnim prostorima. 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.

### Stambeno-poslovna zgrada

<b>Lokacija:</b>	III područje grada Zagreba, Jarušćica br. 5a
<b>Tip građevine:</b>	Stambeno-poslovna zgrada.
<b>Broj etaža:</b>	Podrum (-2), podrum (-1), prizemlje i 8 katova.
<b>Godina gradnje:</b>	2008. (starost 6 godina).
<b>Okoliš:</b>	Uređen, urbaniziran, parkiralište.
<b>Temelji:</b>	Arm. Betonski trakasti, arm.bet. ploča
<b>Krovn konstrukcija:</b>	Ravni neprohodni krov.
<b>Pokrov:</b>	Kao gore.
<b>Vanjska limarija:</b>	Izvedena, pocinčana.
<b>Serklaži:</b>	Izvedeni.
<b>Fasada:</b>	Izvedena termo fasada sa silikatnim završnim premazom.
<b>Izolacija:</b>	Izvedena hidro i termo izolacija.
<b>Dizalo:</b>	Ima. (2 dizala)

## Poslovni prostor

### Opis:

Aluminijska vanjska stolarija. Obloge podova i zidova – keramičke pločice. Stropovi i gornji dio zidova ožbukani i obrađeni disperzivnim bojama. Dimnjak izveden. U WC-u standardna oprema – sanitarije.

Priključak struje. Priključak gradskog vodovoda. Kanalizacija gradska. Gradski sustav plina. Kimatizacija uvedena (u Lokalu 1 se nalazi klima uređaj). U lokalu 2 nema klima uređaja. Svjetla visina prostorija 3,05 m. (prosječna visina prema izmjeri vještaka)

## O IZRADI ELABORATA PROCJENE

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina ovu je procjenu izradio na temelju očevida. Očevid je izvršen 13. 06. 2014. godine u 11.00 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 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).
- Odluka o dopuni odluke o komunalnom doprinosu (Sl. Glasnik grada Zagreba 06/13).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 19/12).
- 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](http://www.burza-nekretnina.com).
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj [www.centarnekretnina.net](http://www.centarnekretnina.net).

## 2) ISKAZ POVRŠINA

### Namjena prostorija

Poslovni prostor

### Netto korisna površina (NKP) građevine

LOKAL 1 (prema ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 477 K.O. BLATO NOVO) **NKP = 44,69 m<sup>2</sup>**

LOKAL 2 (prema ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 478 K.O. BLATO NOVO) **NKP = 44,87 m<sup>2</sup>**

### Volumen građevine

LOKAL 1: 44,69 m<sup>2</sup> x 3,05 m (svjetla visina) x 1,30 (omjer bruto/neto) = **177,00 m<sup>3</sup>**

LOKAL 2: 44,87 m<sup>2</sup> x 3,05 m (svjetla visina) x 1,30 (omjer bruto/neto) = **178,00 m<sup>3</sup>**

## 3) UTRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Ova metoda je pogodna kod poslovnih 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 više 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/m<sup>2</sup>** (ova cijena može se primjeniti i za ovaj tip kompletno dovršenog poslovnog prostora). 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**

LOKAL 1 (prema ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 477 K.O. BLATO NOVO) **NKP = 44,69 m<sup>2</sup>**

LOKAL 2 (prema ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 478 K.O. BLATO NOVO) **NKP = 44,87 m<sup>2</sup>**

### **Fi – faktor izgrađenosti dovršena faza**

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

### **U – umanjenje 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 6 godina

U2 - umanjenje zbog starosti završnih radova, starost 6 godina

PU - postotak učešća u cijeni građenja

u - procjena umanjenja zbog starosti pojedinog sklopa

n – starost objekta u godinama, za predmetni objekt n = 6 godina

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

prema tome U iznosi:

$$U1 = (0,80 \times 6/110 \times 116/220) \times 0,55 = 0,0127$$

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

$$U = U1 + U2 = 0,0127 + 0,00 = 0,0127$$

### **N – faktor useljivosti**

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

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

LOKAL 1:  $SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 6.934,00 \text{ Kn/m}^2 \times 44,69 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0127) \times 1,00 =$   
**305.945,00 Kuna**

LOKAL 2:  $SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 6.934,00 \text{ Kn/m}^2 \times 44,87 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0127) \times 1,00 =$   
**307.177,00 Kuna**

## SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena sadašnje tržišne vrijednosti građevine izvršena je prema slijedećoj formuli:

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

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

Pposl – dodatak na poslovne objekte

### 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.
- Nekretnina se nalazi u urbaniziranom dijelu grada.
- Nekretnina ima dobru prometnu povezanost sa autobusnim prijevozom.
- Nekretnina ima riješen parkirališni prostor u neposrednoj blizini.

Faktori koji snižavaju tržišne kriterije:

- Opći trend pada potražnje na tržištu 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 = - 0,20**.

### Pposl – dodatak na poslovne objekte

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na poslovne objekte **Pposl = 0,00**.

Na osnovu iskazanih elemenata sadašnja tržišna vrijednost građevine iznosi:

LOKAL 1:

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos + Pposl) = 305.945,00 \text{ Kuna} \times (1 + 0,10) = 305.945,00 \text{ Kuna} \times 1,10 = \mathbf{336.540,00 \text{ Kuna}}$$

LOKAL 2:

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos + Pposl) = 307.177,00 \text{ Kuna} \times (1 + 0,10) = 307.177,00 \text{ Kuna} \times 1,10 = \mathbf{337.895,00 \text{ Kuna}}$$

### 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 <sup>2</sup>
UKUPNO	1.800,00 Kn/m <sup>2</sup> x 1,00 =	1.800,00 Kn/m <sup>2</sup>

#### Jedinični iznos komunalnog doprinosa za III područje:

	jedinični iznos za to područje	56,25(*) Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	LOKAL 1: 56,25 Kn/m <sup>3</sup> x 177,00 m <sup>3</sup> =	9.956,00 Kn
	LOKAL 2: 56,25 Kn/m <sup>3</sup> x 178,00 m <sup>3</sup> =	10.013,00 kn

(\*) srednja cijena između minimalnog (37,50 kn/m<sup>3</sup>) i maksimalnog (75,00 kn/m<sup>3</sup>) komunalnog doprinosa za III područje grada Zagreba za poslovne objekte.

#### Jedinični iznos vodnog doprinosa za zonu A (poslovne građevine):

	jedinični iznos za to područje	22,30 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	LOKAL 1: 22,30 Kn/m <sup>3</sup> x 177,00 m <sup>3</sup> =	3.947,00 Kn
	LOKAL 2: 22,30 Kn/m <sup>3</sup> x 178,00 m <sup>3</sup> =	3.969,00 kn

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

	procjena 10% cijene građenja objekta	-
UKUPNO	LOKAL 1: 10% x 305.945,00 Kn =	30.595,00 Kn
	LOKAL 2: 10% x 307.177,00 Kn =	30.718,00 Kn

**Elementi izračuna - lokacija**

Cijena građ. zemljišta u toj zoni:

LOKAL 1: 1.800,00 Kn/m<sup>2</sup> x 17/10000 (\*) x 10.343 m<sup>2</sup> = 31.650,00 Kn**LOKACIJA UKUPNO - LOKAL 1: 31.650,00 KUNA**LOKAL 2: 1.800,00 Kn/m<sup>2</sup> x 18/10000 (\*) x 10.343 m<sup>2</sup> = 33.511,00 Kn**LOKACIJA UKUPNO - LOKAL 2: 33.511,00 KUNA**

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

**Elementi izračuna - ostali troškovi – LOKAL 1**

Komunalni doprinos: 9.956,00 Kuna

Vodni doprinos: 3.947,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 30.595,00 Kuna

Izračun: 9.956,00 Kuna + 3.947,00 Kuna + 30.595,00 Kuna = 44.498,00 Kuna

**OSTALI TROŠKOVI UKUPNO – LOKAL 1: 44.498,00 KUNA****Elementi izračuna - ostali troškovi – LOKAL 2**

Komunalni doprinos: 10.013,00 Kuna

Vodni doprinos: 3.969,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 30.718,00 Kuna

Izračun: 10.013,00 Kuna + 3.969,00 Kuna + 30.718,00 Kuna = 44.700,00 Kuna

**OSTALI TROŠKOVI UKUPNO – LOKAL 2: 44.700,00 KUNA**

**4) ZAKLJUČAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM**

Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti nekretnine: LOKAL OZNAKE LOKAL 1 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 44,69 m<sup>2</sup> i LOKAL OZNAKE LOKAL 2 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 44,87 m<sup>2</sup> koji se nalaze na adresi JARUŠĆICA BR. 5a, ZAGREB upisani u ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 477 K.O. BLATO NOVO (LOKAL 1) te ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 478 K.O. BLATO NOVO (Lokal 2) naručitelja izvršena je, te je prikazana u tablici kako slijedi:

**4.1. Tržišna vrijednost posebno LOKALA 1 i posebno LOKALA 2 u slučaju pojedinačne prodaje – stanje potpune dovršenosti****Rekapitulacija LOKAL 1 – Stanje potpune dovršenosti**

<b>Opis</b>	<b>Vrijednost</b>
tržišna vrijednost posl. prostora (bez građ. zemljišta)	336.540,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	31.650,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	44.498,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>412.688,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>54.332,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

**Rekapitulacija LOKAL 2 – Stanje potpune dovršenosti**

<b>Opis</b>	<b>Vrijednost</b>
tržišna vrijednost posl. prostora (bez građ. zemljišta)	337.895,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	33.511,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	44.700,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>416.106,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>54.782,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

**Napomena: Konačna rekapitulacija nalazi se na početku elaborata (2. stranica)**

## 4.2. Tržišna vrijednost (zajednička) LOKALA 1 i LOKALA 2 u slučaju zajedničke prodaje – stanje potpune dovršenosti

Rekapitucija u slučaju moguće zajedničke prodaje ova dva lokala (budući da sada funkcionira kao jedinstvena funkcionalna cjelina) za stanje potpune dovršenosti:

(Tržišna vrijednost Lokala 1 + Tržišna vrijednost Lokala 2) x 0,95 (konačni faktor korekcije cijene zbog veće kvadrature) = (412.688,00 kn + 416.106,00 kn) x 0,95 = 828.794,00 kn x 0,95 = **787.354,00 kn**

U dolje navedenoj tablici rekapitulacije, kod svake je stavke iskazana suma pojedinačnih vrijednosti za Lokal 1 i Lokal 2 (str.12), pomnožena sa gore navednim konačnim faktorom korekcije cijene.

### Rekapitulacija LOKAL 1 i LOKAL 2 – Zajednička tržišna vrijednost (stanje potpune dovršenosti)

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost posl. prostora (bez građ. zemljišta)	640.713,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	61.903,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	84.738,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>787.354,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>103.658,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

**Napomena: Konačna rekapitulacija nalazi se na početku elaborata (2. stranica)**

### 4.3. Tržišna vrijednost posebno LOKALA 1 i posebno LOKALA 2 u slučaju pojedinačne prodaje – Roh bau dovršenost

Kako vještaku nisu bile poznate činjenice vezane za prodaju ili daljnje postupanje sa predmetnim poslovnim prostorom, u ovom elaboratu je osim zatečenog stanja potpune dovršenosti poslovnog prostora, iskazana i tržišna vrijednost za stupanj dovršenosti – Roh bau tj. faza izgrađenosti u kojoj su se poslovni prostori prodavali nakon dovršetka gradnje stambeno poslovnog objekta.

#### LOKAL 1:

#### SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 4.854,00 \text{ Kn/m}^2 \times 44,69 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0127) = \mathbf{214.170,00 \text{ Kuna}}$$

#### Jc – jedinična cijena građenja

$$Jc = 0,70 \text{ (faktor dovršenosti – roh bau dovršenost)} \times 6.934,00 \text{ Kn/m}^2 = 4.854,00 \text{ Kuna/m}^2$$

#### Fi – faktor izgrađenosti

Za poslovni prostor uključeno u Jc.

#### N – faktor useljivosti

Nije mjerodavan

Ostali elementi iz formule su objašnjeni i primjenjeni kao na str. 8.

#### SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos + Pposl) = 214.170,00 \text{ Kn} \times (1 + 0,10) = 214.170,00 \text{ Kn} \times 1,10 = \mathbf{235.587,00 \text{ Kuna}}$$

Svi elementi iz formule su objašnjeni i primjenjeni kao na str. 9.

Vrijednost zemljišta prema izračunu (str. 11): **31.650,00 Kuna**

#### Ostali troškovi:

Komunalni i vodni doprinos po izračunu (str.10): 9.956,00 Kn + 3.947,00 Kn = 13.903,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 10% x 214.170,00 Kn = 21.417,00 Kuna

**Ostali troškovi - ukupno: 13.903,00 Kn + 21.417,00 Kn = 35.320,00 Kuna**

#### Rekapitulacija LOKAL 1 – Roh bau dovršenost

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost posl. prostora (bez građ. zemljišta)	235.587,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	31.650,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	35.320,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>302.557,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>39.833,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

**Napomena: Konačna rekapitulacija nalazi se na početku elaborata (2. stranica)**

## LOKAL 2:

### SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 4.854,00 \text{ Kn/m}^2 \times 44,87 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0127) = 215.033,00 \text{ Kuna}$

#### Jc – jedinična cijena građenja

$Jc = 0,70$  (faktor dovršenosti – roh bau dovršenost)  $\times 6.934,00 \text{ Kn/m}^2 = 4.854,00 \text{ Kuna/m}^2$

#### Fi – faktor izgrađenosti

Za poslovni prostor uključeno u Jc.

#### N – faktor useljivosti

Nije mjerodavan

**Ostali elementi iz formule su objašnjeni i primjenjeni kao na str. 8.**

### SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos + Pposl) = 215.033,00 \text{ Kn} \times (1 + 0,10) =$   
 $215.033,00 \text{ Kn} \times 1,10 = 236.536,00 \text{ Kuna}$

**Svi elementi iz formule su objašnjeni i primjenjeni kao na str. 9.**

**Vrijednost zemljišta** prema izračunu (str. 11): **33.511,00 Kuna**

#### Ostali troškovi:

Komunalni i vodni doprinos prema izračunu (str. 10):  $10.013,00 \text{ Kn} + 3.969,00 \text{ Kn} = 13.982,00 \text{ Kuna}$

Ostali troškovi građenja:  $10\% \times 215.033,00 \text{ Kn} = 21.503,00 \text{ Kuna}$

**Ostali troškovi - ukupno:  $13.982,00 \text{ Kn} + 21.503,00 \text{ Kn} = 35.485,00 \text{ Kuna}$**

#### Rekapitulacija LOKAL 2 – Roh bau dovršenost

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost posl. prostora (bez građ. zemljišta)	236.536,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	33.511,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	35.485,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>305.532,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>40.224,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

**Napomena: Konačna rekapitulacija nalazi se na početku elaborata (2. stranica)**

## 4.2. Tržišna vrijednost (zajednička) LOKALA 1 i LOKALA 2 u slučaju zajedničke prodaje – Roh bau dovršenost

Rekapituacija u slučaju moguće zajedničke prodaje ova dva lokala (budući da sada funkcionira kao jedinstvena funkcionalna cjelina) za stanje Roh bau dovršenosti:

(Tržišna vrijednost - Roh bau - Lokal 1 + Tržišna vrijednost Roh bau – Lokal 2) x 0,95 (konačni faktor korekcije cijene zbog veće kvadrature) = (302.557,00 Kn + 305.532,00 Kn) x 0,95 = 608.089,00 Kn x 0,95 = **577.685,00 kn**

U dolje navedenoj tablici rekapitulacije, kod svake je stavke iskazana suma pojedinačnih vrijednosti za Lokal 1 i Lokal 2 (str.14 i str.15), pomnožena sa gore navednim konačnim faktorom korekcije cijene.

### Rekapitulacija LOKAL 1 i LOKAL 2 – Zajednička tržišna vrijednost (Roh bau dovršenost)

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost posl. prostora (bez građ. zemljišta)	448.517,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	61.903,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	67.265,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>577.685,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>76.054,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (11.07.2014.) 1 EUR = 7,5957 Kn

**Napomena: Konačna rekapitulacija nalazi se na početku elaborata (2. stranica)**

Zagreb, 11.07.2014.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



## 5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Foto 1: Lokal 1 - ulaz (lipanj 2014.)



Foto 2: Lokal 1 (lipanj 2014.)



Foto 3: Lokal 1 (lipanj 2014.)



Foto 4: Lokal 2 - ulaz (lipanj 2014.)



Foto 5: Lokal 2 (lipanj 2014.)



Foto 6: Lokal 2 (lipanj 2014.)

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

LOKAL OZNAKE LOKAL 1 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 44,69 m<sup>2</sup> i LOKAL OZNAKE LOKAL 2 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 44,87 m<sup>2</sup>, ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 477 K.O. BLATO NOVO (LOKAL 1) te ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 478 K.O. BLATO NOVO (LOKAL 2) JARUŠČICA BR. 5a ZAGREB

NARUČITELJ:

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



Foto 7: Lokal 2 (lipanj 2014.)

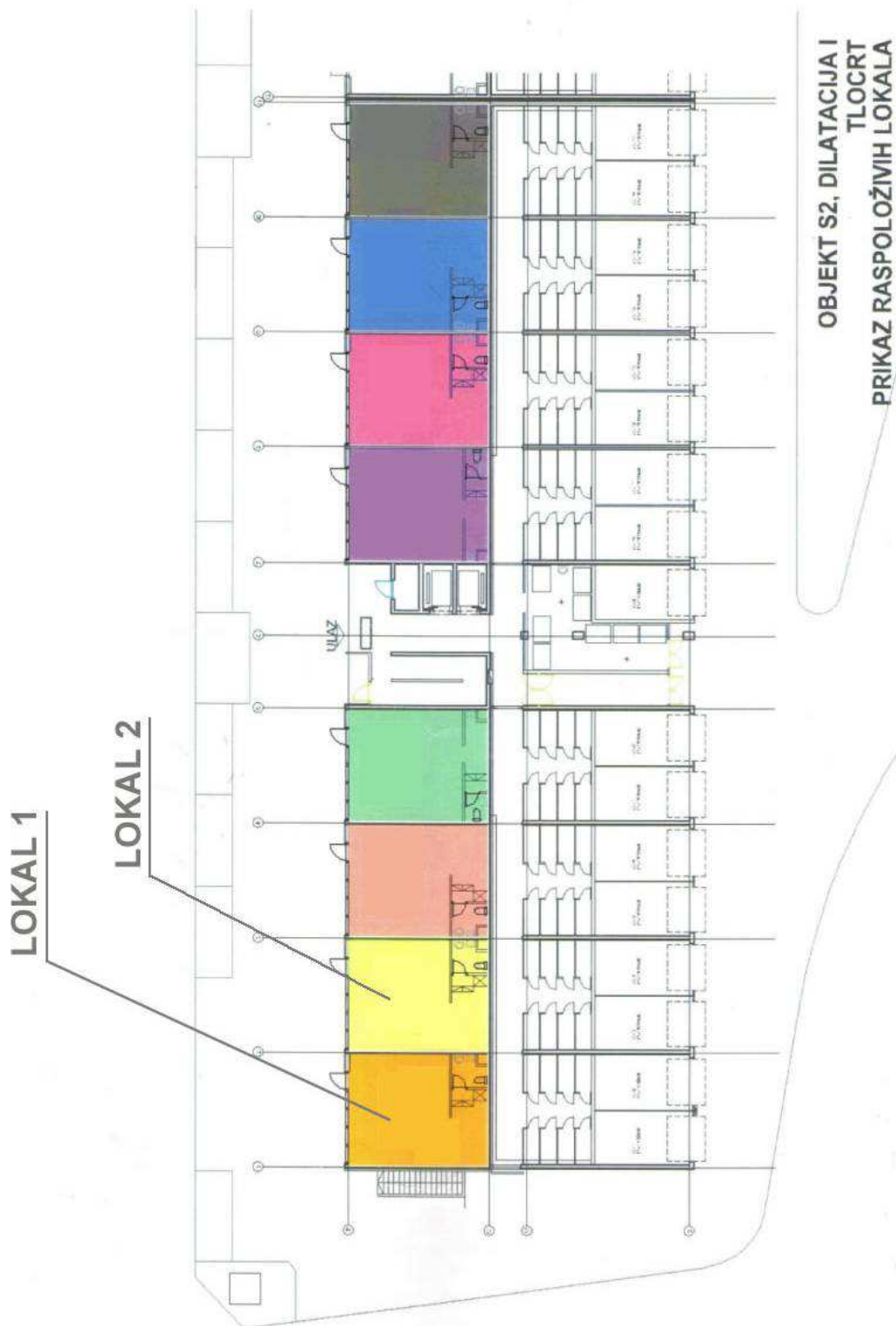


Foto 8: Lokal 2 (lipanj 2014.)

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)

## 5.2. TLOCRT



### 5.3. KOPIJE IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

#### Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZA GREB  
Stanje na dan: **25.03.2014.**

Katastarska općina: **BLATO NOVO**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52844/2013

Aktivne plombe: Z-12461/2012 (E-477), Z-33645/2012 (E-477), Z-27817/2013 (E-477)

Broj uložka: **2855**

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**Poduložak 477**

#### ZK uložak je verificiran

**A**

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1197/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2028 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 7 I 7/A, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2284 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 5 I 5/A I DVORIŠTE	10343			

#### DRUGI ODJELJAK

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

**B**

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>477. ETAŽA 17/10000</b>		
1.	lokal oznake Lokal 1 u prizemlju objekta S 2, Jarušćica 5a, neto korisne površine 44,69 m2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	
1.	<b>ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1</b>	
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sisku, posl. broj: Ovr-2888/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

**C**

Teretovnica

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uložka GK ZAGREB

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 477.</b>                      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:</p>	169.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA DD ZAGREB, PAROMLINSKA 2		
2.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 477.</b>                      Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07                      Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3259 k.o. Blato novo</p>		ZABILJEŽBA
3.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 477.</b>                      Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09                      Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. studenog 2009. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po viđenju izdane u Zagrebu dana 15.10.2008. g. u iznosu od 230.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenljiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:</p>	230.000.000,00 KN	
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA 2, ZAGREB OIB: 92963223473		
4.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 477.</b>                      Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09                      Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. studenog 2009. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po viđenju izdane u Zagrebu dana 27.11.2009. g. u iznosu od 50.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenljiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:</p>	50.000.000,00 KN	
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA 2, ZAGREB OIB: 92963223473		
5.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 477.</b>                      Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12                      Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 243.461,11 EUR u protuvrijednosti kuna po</p>	243.461,11 EUR	

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-etaze-tisak.htm?etazniUdiold=109707370085&ulozakId=26490910085&sudId=85>

2/3

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

<p>prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 4.349,16 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, na ime dospjelih zatezanih kamata dospjele zatezne kamate iznosi 25.017,93 kn, te na ime naknade iznosi 9.027,53 kn, za korist:</p>	
<p>1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN OIB: 38182927268</p>	
<p>5.2. <b>Na udio pod rednim brojem 477.</b></p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>Zabilježu se ovršivost tražbine.</p>	
<p>6.1. <b>Na udio pod rednim brojem 477.</b></p>	<p>2.139.693,38 KN</p>
<p>Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 2.139.693,38 kn, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 38.223,24 kn, na ime dospjele zatezne kamate iznosi 29.897,09 kn, te na ime naknade iznosi 10.698,47 kn, za korist:</p>	
<p>1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN OIB: 38182927268</p>	
<p>6.2. <b>Na udio pod rednim brojem 477.</b></p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>Zabilježu se ovršivost tražbine.</p>	

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

**Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija**

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZA GREB**  
Stanje na dan: **25.03.2014.**

Katastarska općina: **BLATO NOVO**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52844/2013

Aktivne plombe: Z-33645/2012 (E-478), Z-27817/2013 (E-478)

Broj uložka: **2855**

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**Poduložak 478**

**ZK uložak je verificiran**

**A**

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1197/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2028 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 7 I 7/A, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2284 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 5 I 5/A I DVORIŠTE	10343			

**DRUGI ODJELJAK**

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

**B**

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>478. ETAŽA 18/10000</b>		
1.	lokal oznake Lokal 2 u prizemlju objekta S 2, Jarušćica 5a, neto korisne površine 44,87 m <sup>2</sup> , u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	
1.	<b>ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1</b>	
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sisku, posl. broj: Ovr-2888/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

**C**

Teretovnica

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 478.</b>                      Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07                      Na temelju solenniziranog 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:</p>	169.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA DD ZAGREB, PAROMLINSKA 2		
2.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 478.</b>                      Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07                      Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3259 k.o. Blato novo</p>		ZABILJEŽBA
3.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 478.</b>                      Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09                      Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. studenog 2009. g. javnobilježnički solenniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po videnju izdane u Zagrebu dana 15.10.2008. g. u iznosu od 230.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospelju koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenljiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospelju, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospelja do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:</p>	230.000.000,00 KN	
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA 2, ZAGREB OIB: 92963223473		
4.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 478.</b>                      Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09                      Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. studenog 2009. g. javnobilježnički solenniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po videnju izdane u Zagrebu dana 27.11.2009. g. u iznosu od 50.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospelju koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenljiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospelju, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospelja do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:</p>	50.000.000,00 KN	
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA 2, ZAGREB OIB: 92963223473		
5.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 478.</b>                      Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12                      Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospelje glavnice iznosi 243.461,11 EUR u protuvrijednosti kuna po</p>	243.461,11 EUR	

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-etaze-tisak.htm?etazniUdioid=109707520085&ulozakId=26490910085&sudId=85>

2/3

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uložka GK ZAGREB

<p>prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 4.349,16 EUR u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju Vaba d.d. banke Varaždin na dan plaćanja, na ime dospjelih zateznih kamata dospjele zatezne kamate iznosi 25.017,93 kn, te na ime naknade iznosi 9.027,53 kn, za korist:</p>	
<p>1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN OIB: 38182927268</p>	
<p>5.2. <b>Na udio pod rednim brojem 478.</b></p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>Zabilježuje se ovršivost tražbine.</p>	
<p>6.1. <b>Na udio pod rednim brojem 478.</b></p>	<p>2.139.693,38 KN</p>
<p>Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12 Temeljem rješenja ovog suda posl.br. Ovr-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 2.139.693,38 kn, zajedno sa zateznom kamatom po stopi od 17% godišnje, sukladno Odluci HNB-a o eskontnoj stopi te Odluci o kamatnim stopama Banke, te čl. 22. i 29. Zakona o obveznim odnosima, i to počevši od 01.04.2011. pa do isplate, zatim na ime dospjele redovne kamate iznosi 38.223,24 kn, na ime dospjele zatezne kamate iznosi 29.897,09 kn, te na ime naknade iznosi 10.698,47 kn, za korist:</p>	
<p>1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN OIB: 38182927268</p>	
<p>6.2. <b>Na udio pod rednim brojem 478.</b></p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>Zabilježuje se ovršivost tražbine.</p>	

## 5.4. 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 otpravka – ovl. službenik:

Ankica Bičanić



O tome obavijest:

1. Tomislav Jakić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 5.5. 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.

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 – ovl. sužbenik

Ankica Bičanić



O tome obavijest:

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