

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



- Nekretnina:** garaža u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu,
Jarušćica 5 i 5a
k.o. Blato Novo,
zk.ul.br. 2855 - suvlasnički udio redni broj: 388
- Naručitelj procjene:** JARUŠĆICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama –
u stečaju
Jarušćica 9
10000 Zagreb
- Dan vrednovanja procjene:** 16. ožujka 2022.
Dan kakvoće nekretnine: 16. ožujka 2022.
- Stalni sudski vještak:** Daria Halbauer, dipl.ing.arh.



Daria
Halbauer,
dipl.ing.arh.
Bosiljevska 45
Zagreb

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

16/2022

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju, Jarušćica 9 10000 Zagreb OIB: 02217546383
Adresa nekretnine	Zagreb, Jarušćica 5 i 5A
Vrsta nekretnine	garaža
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI	
Katastarska općina (ZK)	Blato Novo
zk.č.br.	1197/1
zk.ul.br.	2855
suvlasnički udio redni broj	388
KATASTARSKI PODATCI	
Katastarska općina	Blato
k.č.br.	1197/1
Posjedovni list broj	3260
korisna vrijednost površina (čm)	11,55
Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)	12.200,00 €
Tržišna vrijednost nekretnine (HRK)	92.378,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	900,00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost	€ 10.395,00
Legalitet	DA, u ZK upisana pozitivna zabilježba
Akt za građenje	DA (nije dostavljen na uvid)
Akt za uporabu	DA (nije dostavljen na uvid)
Neposredan pristup javnom putu	DA
Godina izgradnje	2008.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Jarušćica 5 i 5A -2, -1, Pr.+8. katova
Lift	Da
položaj u zgradi	podrum
Datum vrednovanja	16.03.2022.
Datum kakvoće	16.03.2022.
Indeks na dan procjene - DZS	154,60
Srednji tečaj HNB-a za 1€ na dan vrednovanja	7,571967
Procjenitelj	Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

1. Uvod

Na zahtjev Naručitelja, **JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju, Jaruščica 9, 10000 Zagreb, OIB: 02217546383**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine – garaže oznake G-39, u podrumu objekta S 2, Jaruščica 5 i 5a - stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, naselje Lanište.

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je u podrumu smještena garaža predmet ove procjene izgrađena je na zemljištu zk.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855 Općinskog suda u Novom Zagrebu – ZK Odjel Novi Zagreb.

Ukupna korisna vrijednost površina (KVP) procjenjivane garaže iznosi 11,55 čm.

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

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

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene, temeljem dokumentacije preuzete s web preglednika Ministarstva pravosuđa (ZK izvadak) te temeljem očevida na nekretnini u kojoj je smještena nekretnina koja je predmet ove procjene na dan 16. ožujak 2022. godine.

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

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – garaže – na dan vrednovanja, a za potrebe određivanja tržišne vrijednosti nekretnine u slobodnoj prodaji.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom procjenjivanja

Ova metoda procjene vrijednosti nekretnine temelji se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena 1 čm iste.

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, **garažnih parkirališnih mjesta**, parkirališnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje temeljem najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) nekretnina s kojima se radi poredba.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbena vrijednost zemljišta u poredbenoj se metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom redu primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevinu.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

2.2. Obrazloženje za odabir metode

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak u pravilu primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unatrag četiri godine.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene korištena je poredbena metoda za procjenu garaže, a sve u skladu sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15) i *Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 105/15).

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi su podatci s eNekretnine, a detaljniji podaci o usporednim nekretninama (lokacija, katastarska općina, površina, položaj u zgradi, itd.) nalaze se u prilogu procjene.

Definicija tržišne vrijednosti:

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

NAPOMENA:

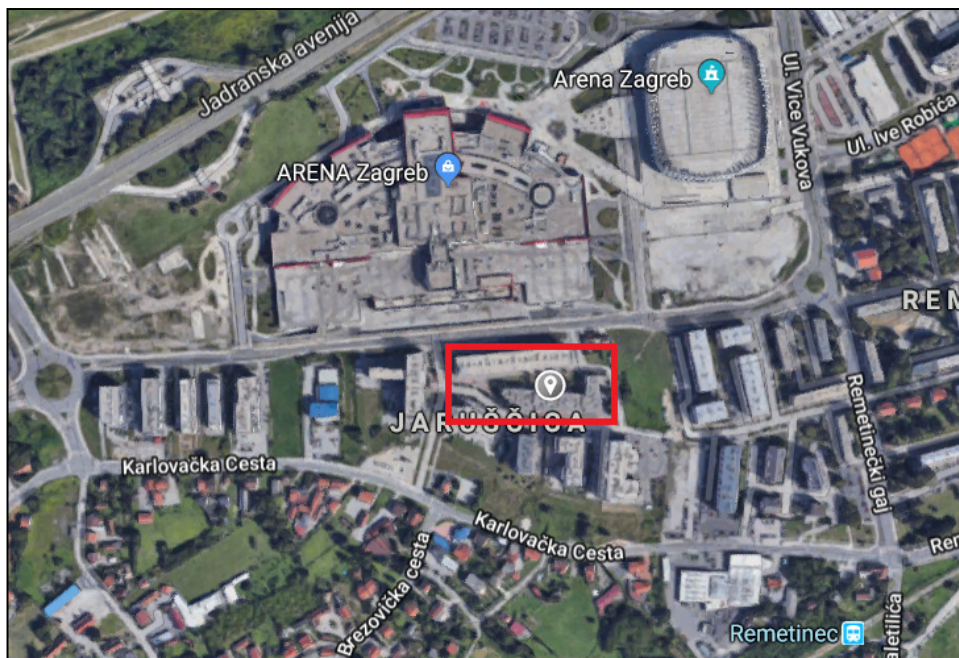
Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

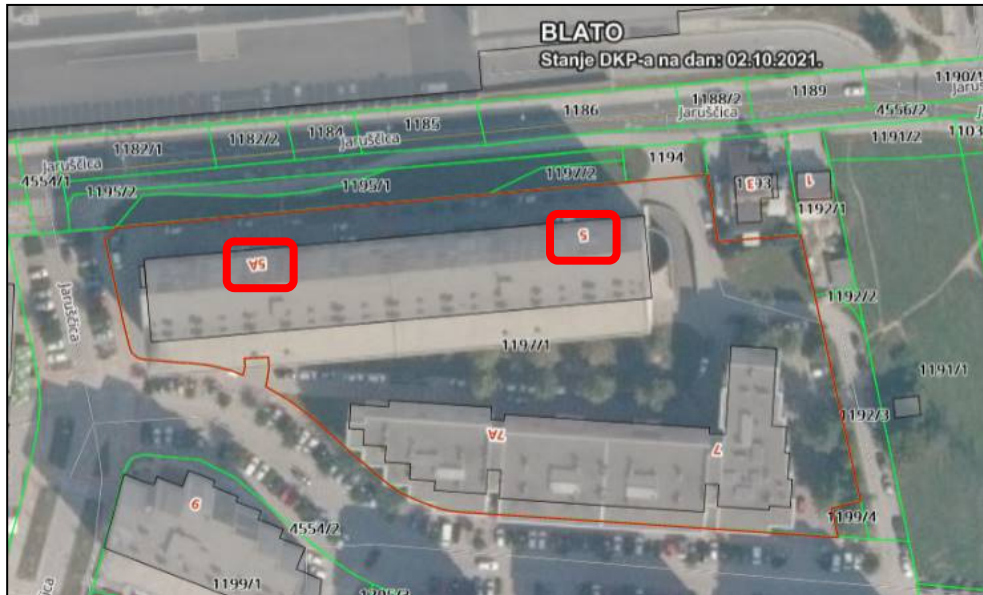
Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-katastarski plan). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.

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

3. Opći podaci

3.1. Lokacija i opis zemljišta





Predmet procjene je garaža oznake G-39 smještena u podrumu (-1 etaža) stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Jaruščica 5, naselje Lanište.

Nekretnina predmet ovog elaborata procjene vrijednosti smještena je u objektu oznake S 2.

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jaruščica 5 i 5a, upisana je u k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb; garaža predmet ove procjene upisana je kao suvlasnički udio redni broj 388.

Lokacija procjenjivane nekretnine vrlo dobro je integrirana u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture kao i prometna povezanost s ostalim dijelovima grada; lokacija nekretnine nije izložena povišenoj razini buke i zagađenosti od lokalnog prometa. Pristup javnom prijevozu (autobusna gradska linija) u neposrednoj je blizini.

Zgrada je izgrađena na zk.č.br. 1197/1 k.o. Blato Novo (identično sa k.č.br. 1197/1 k.o. Blato) i položena je po duljoj osi u smjeru istok-zapad.

U dvorištu građevine i podrumskim etažama -1 i -2 smještena su parkirališna mjesta i garaže stanara.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanom nekretninom korišten je e-izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK Odjel Novi Zagreb, zk.ul.br. 2855 suvlasnički udio redni broj 388 – preuzeto s preglednika Ministarstva pravosuđa.

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

- **Posjedovni list** broj 3260 k.o. Blato
- **Kopija katastarskog plana**

3.3. Komentar legaliteta

U ZK izvatku upisana je pozitivna zabilježba koje se odnosi na legalitet stambeno poslovnih zgrada koja glasi:

1. Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3213/12

1.1 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 stambeno poslovnu zgradu Jaruščica br. 7 i 7/a, stambeno poslovnu zgradu Jaruščica br. 5 i 5/a na zk.č.br. 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, Ur.broj: 251-13-22/101-08-3 od 03. srpnja 2008. godine.

Temeljem prethodno navedenog za zgradu je ishođen akt za uporabu te se s aspekta odredbi Zakona o gradnji zgrade smatraju legalnima.

Stanje u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu usklađeno je nomenklaturom i površinama.

Pristup na k.č.br. 1197/1 k.o. Blato neposredan je s javno prometne površine – ulice Jaruščica.

Ovom vještaku za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine nisu dostavljene dozvole za gradnju s pripadajućom tehničkom dokumentacijom kao niti dozvola za uporabu.

Pretpostavka ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine je potpuni legalitet građevine.

4. Tehnički opis

TEHNIČKI OPIS NA DAN OČEVIDA 16. ožujka 2022. godine

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušćica 5 i 5a čine dvije dilatacije katnosti podrum -2, podrum -1, prizemlje i 8 katova.

Zgrada je izgrađena do faze 100% gotovosti 2008. godine kad je i proveden upis zgrade u katastarskom i zemljišno knjižnom operatu uz negativnu zabilježbu da nije priložen akt za uporabu.

Po provedbi upisa građevine provedena je i dioba (etažiranje) čime je nad zgradom uspostavljeno etažno vlasništvo s određenim omjerima.

2008. godine ishodeno je Uvjerenje za uporabu građevine za stambeno poslovnu zgradu broj 5, 5a, 7 i 7A temeljem čega je brisana negativna zabilježba odnosna na legalitet zgrade.

Teren na kojem je zgrada građena je ravan; neizgrađeni dio parcele asfaltiran je i uređen kao parkirališna mjesta, a dio zemljišta je ozelenjen.

Zemljište nije ograđeno.

Predmet procjene je garaža oznake G-39 smještena u podrumu (-1 etaža) u stambeno poslovnoj zgradi anagrafske oznake 5 i 5a, Ulica Jarušćica.

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

Etaže zgrade povezane su stubištima i dizalima koji povezuje sve etaže zgrade.

Zgrada je građena i opremljena materijalima i opremom prosječne kvalitete.

U profilu ulice Jarušćica (javno-prometne površine) položene su instalacije komunalne infrastrukture i to instalacije vodoopskrbe i odvodnje, električne struje, telefonske instalacije, plinske instalacije.

Zgrada je priključena na svu komunalnu infrastrukturu.

Garažu predmet ove procjene nije bilo moguće pregledati iznutra.

Tehnički opis:

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

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

Nova građevinska vrijednost procjenjivane garaže procjenjuje se na iznos od 900,00 EUR/m², odnosno, 10.395,00 EUR.

5. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – garaža

Realizacije prodanih garaža na procjenjivanom području kreću se između 9.500,00 € do 16.000,00 € po garažnom mjestu, površini, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju i dr.

Trenutno je u ponudi na procjenjivanoj lokaciji manji broj nekretnina sličnih karakteristika (novija zgrada, relativno dobra lokacija, velika potražnja za garažnim mjestima), te je mogućnost prodaje nekretnine ostvariva u relativno kratkom vremenskom razdoblju uzevši u obzir relativno dobru poziciju nekretnine s obzirom na prometnu dostupnost, blizinu većeg dijela neophodnih sadržaja/infrastrukture (domovi zdravlja, vrtići, škole i dr.).

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini dana 16. ožujka 2022. godine, Izvatka iz Zemljišne knjige i ostale prethodno navedene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene ili preuzete s web stranica Ministarstva pravosuđa. Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – garaže oznake G-39 u podrumu (-1 etaža) stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Jarušćica 5 i 5a, ukupne KVP 11,55 čm; nekretnina je upisana u Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855 – suvlasnički udio redni broj: 388.

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – garaže u Zagrebu, Jarušćica 5 i 5a u iznosu od:

12.200,00 EUR

Iskazana vrijednost je neto vrijednost.

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

Procjenu izradila :

Zagreb, 16. ožujka 2022.

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

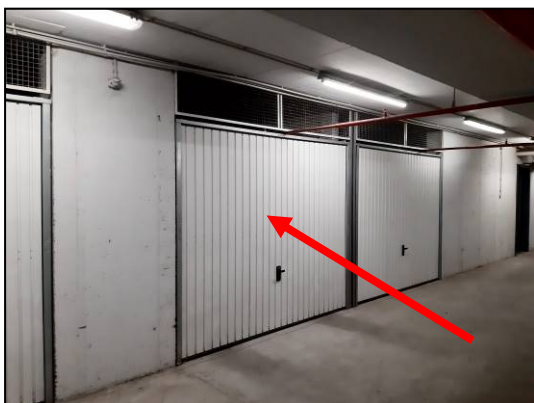


The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the following text: 'STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO' around the perimeter, 'Daria Halbauer, dipl.ing.arh.' in the center, and 'Bosiljevska 45 Zagreb' at the bottom.

PRILOZI

- Prilog br. 1 Fotodokumentacija
- Prilog br. 2 Iskaz KVP-a garaže
- Prilog br. 3 Procjena tržišne vrijednosti garaže poredbenom metodom – analiza usporednih nekretnina (međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika)
- Prilog br. 4 e-izvadak - zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo – suvlasnički udio redni broj 388
- Prilog br. 5 Kopija katastarskog plana
- Prilog br. 6 Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka
- Prilog br. 7 Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Prilog br. 1



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

16/2022

Prilog br. 2

ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA GARAŽE (KVP)

GARAŽA G-39				
Prostorija	Visina h m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
PODRUM (-1)				
garaža G-39 u podrumu (-1) objekta S 2	cca 2,30	11,55	1,00	11,55
UKUPNO:		11,55		11,55
SVEUKUPNO:		11,55		11,55

NAPOMENA:

Garaža u podrumu (-1) zgrade prema upisu u Zemljišnu knjigu ima korisnu površinu od 11,55 m² koja će se uzeti kao mjerodavna korisna vrijednost površina za izračun tržišne vrijednosti.

Prilog br. 3


	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Zagreb Jarušćica 5 i 5a	Zagreb Jarušćica 5 i 5a	Zagreb Jarušćica 5 i 5a	Zagreb Jarušćica 5 i 5a
	k.č.	1197/1	1197/1	1197/1	1197/1
	k.o.	Blato	Blato	Blato	Blato
	VRSTA NEKRETNINE	GARAŽA	GARAŽA	GARAŽA	GARAŽA
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	IDZKC	1607534	1607471	1596841	1452501
	POVRŠINA GPM U PROMETU	13,20 m ²	12,04 m ²	12,04 m ²	11,94 m ²
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS GPM U PROMETU	75.233,12 kn	118.843,16 kn	73.352,41 kn	97.915,58 kn
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.02.2022.	10.02.2022.	19.01.2022.	13.05.2021.
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije	7,52 kn	7,52 kn	7,52 kn	7,53 kn
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS GPM U PROMETU	10.000,00 €	15.800,00 €	9.750,00 €	13.000,00 €
	CIJENA PO GARAŽNOM PARKIRNOM MJESTU	10.000,00 €/kom	15.800,00 €/kom	9.750,00 €/kom	13.000,00 €/m ²
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2008.	2008.	2008.	2008.
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	8	8	8	8
	ETAŽA	podrum	podrum	podrum	podrum
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	154,60	154,60	154,60	152,55
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,01
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	10.000,00 €/kom	15.800,00 €/kom	9.750,00 €/kom	13.174,70 €/m ²

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

16/2022

STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	12.181,17 €/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-2181,17 €	3618,83 €	-2431,17 €	993,52 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-17,91%	29,71%	-19,96%	8,16%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	10.000,00 €/kom	15.800,00 €/kom	9.750,00 €/kom	13.174,70 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-2181,17 €	3618,83 €	-2431,17 €	993,52 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-17,91%	29,71%	-19,96%	8,16%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	4.757.519,03	13.095.903,07	5.910.611,57	987.086,98
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	24.751.120,64			
	STANDARDNA DEVIJACIJA	2.872,35	23,58%		
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	5.744,69			
	ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GPM	12.181,17 €/kom			
	ZAOKRUŽENO	12.200,00 €/kom			

Prilog br. 4

 NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 06.04.2022. 23:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uloška: 2855

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14867/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 388 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
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	
		UKUPNO:			10343	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
388.	Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-388) garaža oznake G-39 u podrumu -1 objekta S 2, Jarušćica 5 i 5a, neto korisne površine 11,55 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom JARUŠČICA PROJEKT D.O.O., OIB: 02217546383, ZAGREB, JARUŠČICA 7	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 388 (5/10000)		
1.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu 29. svibnja 2007. uknjižuje KN 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	SPOREDNI ULOŽAK

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 07.04.2022. 09:17:54

Stranica: 1

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

16/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		Verificirani ZK uložak	
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO		Broj ZK uložka: 2855	
POSEBNI IZVADAK		ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA	
C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ZAGREBAČKA BANKA DD, ZAGREB, PAROMLINSKA 2			
2. Na suvlasnički dio: 388 (5/10000)			
2.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3259 k.o. Blato novo		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 388 (5/10000)			
3.1	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 dospeljeću 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 dospeljeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospeljeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB	230.000.000,00 KN	
4. Na suvlasnički dio: 388 (5/10000)			
4.1	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 dospeljeću 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 dospeljeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospeljeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB	50.000.000,00 KN	
5. Na suvlasnički dio: 388 (5/10000)			
5.1	Zaprimljeno 31.08.2010. broj Z-41621/10 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. srpnja 2010.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-8433/10 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 27.07.2010.g. u iznosu od 250.000.000,00 kuna s kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama kreditora (promjenljiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja ovog ugovora iznosi 17,00% godišnje a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8% godišnje, koja teče od dana dospeljeća do dana namirenja tražbine, uvećane za troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	250.000.000,00 KN	
6. Na suvlasnički dio: 388 (5/10000)			
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 07.04.2022. 09:17:54 Stranica: 2			

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

16/2022

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 17.10.2011. broj Z-49899/11 Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu broj:3225087579 od 6. listopada 2011. i dvije punomoći od 1. siječnja 2011.,uknjižuje se založno pravo u iznosu od 76.034,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju HNB uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, s rokom otplate od 30 godina, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2	76.034,00 EUR	ISTI KAO NA ETAŽI 728
242. Na suvlasnički dio: 388 (5/10000)			
242.1	Zaprimljeno 06.12.2012.g. pod brojem Z-58566/2012 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. 52. OVR-4947/12 03.12.2012		vezano uz B 388 (1.2)

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

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 07.04.2022. 09:17:54 Stranica: 3

Prilog br. 6



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-47/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Darie Halbauer, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Daria Halbauer (OIB 42934308439), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Bosiljevska 45, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Daria Halbauer, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA ŠUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



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

Prilog br. 7

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavka ove procjene je istinitost podataka i dokumenata koji su mi predloženi.

Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija izrađena za vrijeme trajanja mog zadatka bit će u mojoj osobnoj arhivi.

Zadržavam pravo uključiti Vas na listu klijenata. Po pravnoj obvezi, smatrat ću povjerljivom sve povjerene mi dokumente kao i moje izvješće.

Ovi uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranke.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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