

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: PN-02/14

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: **DVOSONBI STAN OZNAKE 113 NA I KATU**  
**OBJEKTA S3 UKUPNE VELIČINE P = 30,06 m<sup>2</sup>**

Oznaka građevine: **K.Č.BR. 1199/1, ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 94**  
**K.O. BLATO NOVO**

Adresa građevine: **JARUŠČICA BR. 9, ZAGREB**



**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST**(Objekat S3, Stan 113)

**277.596,00 Kuna (36.637,00 EUR)**

Zagreb, 17.06.2014.

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. TLOCRT
- 5.3. KOPIJA 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 – stana 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. 94, 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:**

**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.**

### **LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina - DVOSOBNI STAN OZNAKE 113 NA I KATU OBJEKTA S3 UKUPNE VELIČINE P = 30,06 m<sup>2</sup> nalazi se na adresi JARUŠČICA BR. 9 u ZAGREBU, naselje Lanište i upisana je u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 94 K.O. BLATO NOVO. Stan (redni broj 94. etaža 46/10000) nalazi se u zgradi mješovite namjene izgrađenoj na katastarskoj čestici 1199/1 K.O. BLATO NOVO ukupne površine 2561 m<sup>2</sup>. Stan je orijentiran na sjeveroistočnu stranu i zadnji je u nizu na katu. Gore navedeni podaci o nekretnini uzeti su iz kopije e - izvotka iz zemljišne knjige koji se nalazi u u prilogu elaborata.

Ispod stana se nalazi neuseljeni roh bau poslovni prostor, a sa jedne bočne strane i iznad nalaze se stanovi.

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 podrumskoj etaži se nalaze garaže i parkirna mjesta. (ulaz je sa rampom). Garaže se nalaze na južnoj strani zgrade u prizemlju kao i 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.

**Tip građevine:**

Podrum, prizemlje i 7 katova.

**Broj etaža:**

2009. (starost 5 godina).

**Godina gradnje:**

**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)

**Stan**

**Godina adaptacije:**

Nije mjerodavno s obzirom na starost stana.

**Nosivi zidovi:**

Vanjski zidovi od opečnih blokova debljine 25-30 cm.

**Pregradni zidovi:**

Opeka, gips kartonski u stanu

**Međukatna konstrukcija:**

Križno armirana puna betonska AB ploča.

**Stolarija:**

PVC stolarija. Vrata furnirana, puna, ostakljena jednokrlna. Protuprovalna vrata PVC rolete.

**Zaštita prozora:**

Izvedeni.

**Dimnjaci:**

Keramika, parket hrastov.

**Podovi:**

Zidovi ožbukani i obojani disperzivnim bojama.

**Obrada zidova:**

Obrada kao zid.

**Obrada stropova:**

**Instalacije:**

Priključak struje. Vodovod gradski. Kanalizacija gradska. Telefon uveden. Gradski plin.

**Grijanje:**

Plinsko etažno sa radijatorskim razvodom. Uvedena.

**Klimatizacija:**

Standardna kupaonska i kuhinjska oprema.

**Sanitarije:**

Svjetla visina prostorija 2,60 m.

**Visina:**

Vlažnost prostora nije primjećena.

**Vlažnost:**

**Investicijsko i tekuće održavanje:**

Investicijsko i tekuće održavanje vršeno redovito.

**Ostalo:**

Nema.

## O IZRADI ELABORATA PROCJENE

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina ovu je procjenu izradio na temelju očevida. Očevid je izvršen 10. 06. 2014. godine u 12.00 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 uprosječne 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 eksproprijiranih objekata (NN 52/84).
- Pravilnik o energetskom 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).
- 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

Nekretnina se sastoji od slijedećih prostorija: dnevni boravak, spavaća soba, kuhinja, kupaonica sa WC-om.

### Netto korisna površina (NKP) građevine

(prema ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 94 K.O. BLATO NOVO) **NKP = 30,06 m<sup>2</sup>**

### Volumen građevine

30,06 m<sup>2</sup> x 2,60 m (svjetla visina stana) x 1,25 (omjer bruto/neto) = **98,00 m<sup>3</sup>**

### 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/m<sup>2</sup>**. 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

Na osnovu gore iznesenog obračuna korisnih površina (NKP) **Pk = 30,06 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 – 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 - umanjene zbog starosti konstrukcije, starost 5 godina

U2 - umanjene zbog starosti završnih radova, starost 5 godina

PU - postotak učešća u cijeni građenja

u - procjena umanjena 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:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 6.934,00 \text{ Kn/m}^2 \times 30,06 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0105) \times 1,00 = 206.247,00 \text{ Kuna}$$

### **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 = + 0,00**.

### **Os – opće stanje građevine**

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na dobro održavanje građevine **Os = + 0,10**.

### **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.
- Lokacija nekretnine je vrlo dobra s obzirom na ostale sadržaje: škola, trgovine opskrbe.
- Tip nekretnine koja, s obzirom na manju netto korisnu površinu, ima veću potražnju na tržištu nekretnina te na taj način postiže veću cijenu po m2.

Faktori koji snižavaju tržišne kriterije:

- Opći trend pada potražnje na tržištu nekretnina.
- Položaj stana u zgradi - ispod stana je prazan – roh bau poslovni prostor
- Položaj stana na etaži – zadnji je stan u nizu (sa dvije strane je omeđen fasadom).
- Stan nema izrađen energetska certifikat.

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**.

Na osnovu iskazanih elemenata sadašnja tržišna vrijednost građevine iznosi:

$$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) = 206.247,00 \text{ Kuna} \times (1 + 0,10) = 206.247,00 \text{ Kuna} \times 1,10 = \mathbf{226.872,00 \text{ Kuna}}$$

### **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-namjena stambena:**

	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	75,00 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	75,00 Kn/m <sup>3</sup> x 98,00 m <sup>3</sup> =	7.350,00 Kn

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

	jedinični iznos za to područje	15,75 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	15,75 Kn/m <sup>3</sup> x 98,00 m <sup>3</sup> =	1.544,00 Kn

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

	procjena 10% cijene građenja objekta	-
UKUPNO	10% x 206.247,00 Kn =	20.625,00 Kn

**Elementi izračuna - lokacija**

Cijena građ. zemljišta u toj zoni:

1.800,00 Kn/m<sup>2</sup> x 46/10000 (\*) x 2561 m<sup>2</sup> = 21.205,00 Kn

**LOKACIJA UKUPNO:**

**21.205,00 KUNA**

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

**Elementi izračuna - ostali troškovi**

Komunalni doprinos: 7.350,00 Kuna

Vodni doprinos: 1.544,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 20.625,00 Kuna

Izračun: 7.350,00 Kuna + 1.544,00 Kuna + 20.625,00 Kuna = 29.519,00 Kuna

**OSTALI TROŠKOVI UKUPNO:**

**29.519,00 KUNA**

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

Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti nekretnine: DVOSOBNI STAN OZNAKE 113 NA I KATU OBJEKTA S3 UKUPNE VELIČINE P = 30,06 m<sup>2</sup> koja se nalazi na adresi JARUŠĆICA BR. 9 ZAGREB upisana u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 94 K.O. BLATO NOVO naručitelja izvršena je, te je prikazana u tablici kako slijedi:

##### Rekapitulacija

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost stana (bez građ. zemljišta)	226.872,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	21.205,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	29.519,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>277.596,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>36.637,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (17. 06. 2014.) 1 EUR = 7,5769 Kn

##### Tehničko-ekonomski pokazatelji

Opis	Vrijednost
veličina stana NKP	30,06 m <sup>2</sup>
<b>vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> (*)</b>	<b>1.219,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (17. 06. 2014.) 1 EUR = 7,5769 Kn

Zagreb, 17.06.2014.

Izradio:

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



## 5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Foto 1: Ulazni prostor (lipanj 2014.)



Foto 2: Kupaonica sa WC-om (lipanj 2014.)



Foto 3: Dnevni boravak (lipanj 2014.)

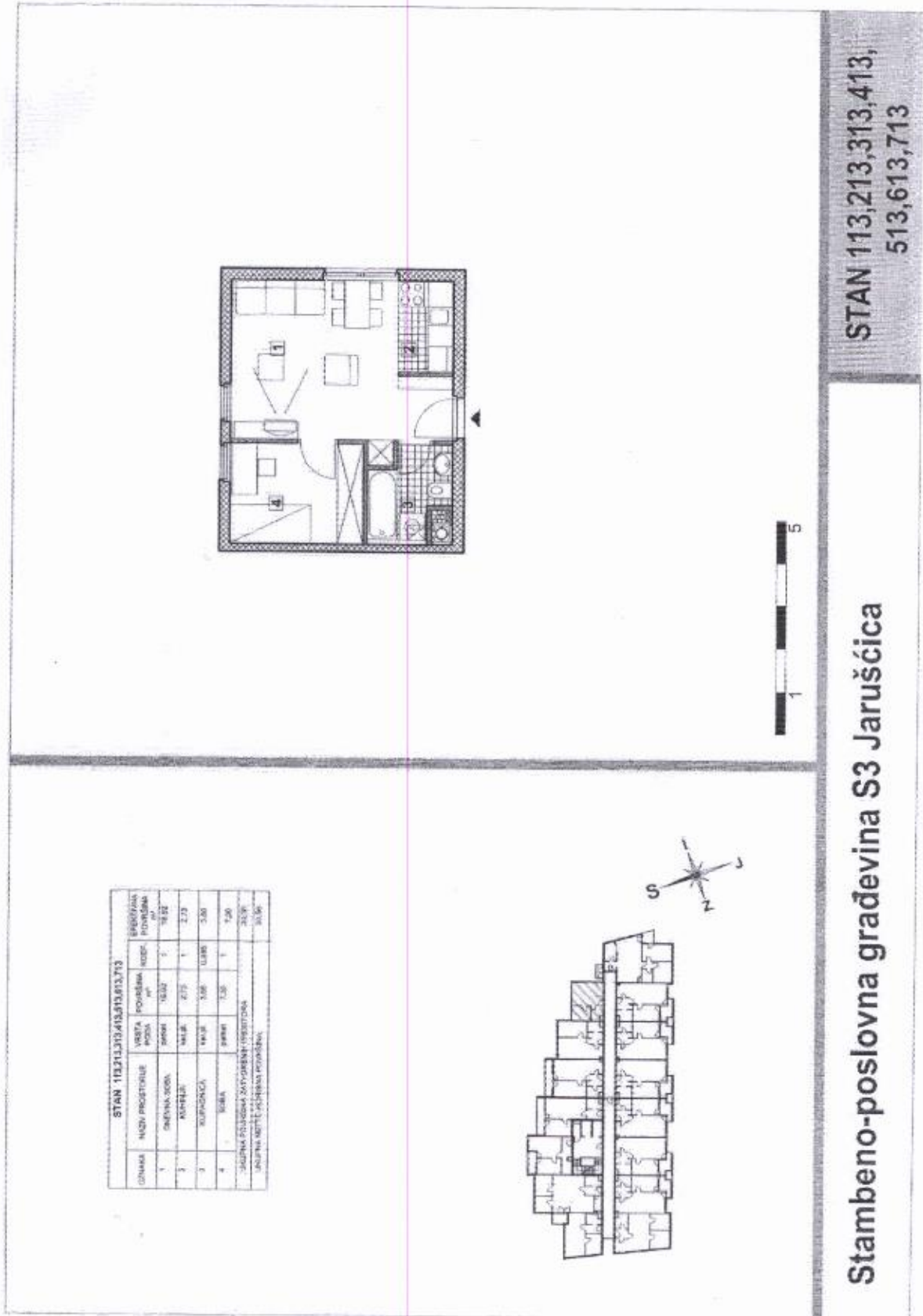


Foto 4: Kuhinja (lipanj 2014.)



Foto 5: Soba (lipanj 2014.)

## 5.2. TLOCRT



### 5.3. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

3/25/2014

Zemljišne knjige: prikazak 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-94), Z-33645/2012 (E-94), Z-27817/2013 (E-94)

Broj uložka: **50154**  
**ETAŽNO VLAŠNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
**Poduložak 94**

#### ZK uložak je verificiran

**A**

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	čhv	
1.	1199/1	ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR. 9 I DVORIŠTE	2361		
		DVORIŠTE	1575		
		ZGRADA MJEŠOVITE 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 mjenama 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 lokaciji 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: 251-13-22/201-07-15, 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
<b>94. ETAŽA 46/10000</b>		
1.	dvosobni stan oznake 113, u prvom katu objekta S 3, neto korisne površine 30,06 m <sup>2</sup> , u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	
1.	<b>ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1</b> <b>OIB: 89775200621</b>	
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sisku, post. broj: Dvr-2868/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrsa.	ZABILJEŽBA OVRHE

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                      Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10                      Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07                      Na temelju solenniziranog 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.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
2.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                      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><b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                      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 kunskom revolving kreditu br.3206886919 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 rededovnom kamatom u visini kamatne stope ostvarene na trezorske zapise s rokom dospijeća 364 dana (trenutno u visini od 5,5%), uvećano za maržu koja iznosi 3,5 p.p., promjenjiva prema odluci o kamatnim stopama Banke za obračunsko razdoblje od 27.02. do 31.03.2008. godine kamatna stopa na trezorske zapise s rokom dospijeća 364 dana utvrđuje se na aukciji trezorskih zapisa od 19.02.2008. godine, a za iduća obračunska razdoblja kamata stopa na trezorske zapise s rokom dospijeća 364 dana utvrđuje se na zadnjoj aukciji trezorskih zapisa prije početka kvartala i vrijedi do kraja obračunskog razdoblja, interkalarni kamate jednake stopi redovne kamate po dospijeću te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:</p>	209.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
3.2.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                      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.šte.</p>		ZABILJEŽBA
4.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                      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 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</p>	2.442.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-etaze-tisak.htm?etazniUcikoid=160607430085&ulozakId=109478790085&aukid=85>

2/4

325/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uloža 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		
<p>4.2. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                  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
<p>5.1. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                  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 hipoteka 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 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>	3.186.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
<p>1. UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA D.D. BOSNA I HERCEGOVINA, MOSTAR, ULICA KARDINALA STEPINCA 8B</p>		
<p>5.2. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                  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
<p>6.1. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                  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 njenice po viđenju 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, prorratno 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
<p>1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>		
<p>7.1. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</b>                  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
<p>8.1. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</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 uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine koja na ime dospjele glavnice iznosi 243.461,11 EUR u protuvrijednosti 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.pravosuđe.hr/detalji-etaze-taak.htm?etazniUdiod=160607430085&ulozkaId=108478790085&sudId=85>

3/4

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uloška GK.ZAGREB

<p>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>	
1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZYONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN OIB: 38182927268	
8.2. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</b> Zabilježuje se ovršivost tražbine.	ZABILJEŽBA
9.1. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</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 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:	2.139.693,38 KN
1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZYONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN OIB: 38182927268	
9.2. <b>Na udio pod rednim brojem 94.</b> Zabilježuje se ovršivost tražbine.	ZABILJEŽBA

#### 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 opravka - 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.

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 – ovl. sužbenik

Ankica Bicanic



O tome obavijest:

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

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: PN-01/14

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: **DVOSOBNI STAN OZNAKE 106 NA I KATU  
OBJEKTA S3 SA SPREMIŠTEM OZNAKE 18 U  
PRIZEMLJU UKUPNE VELIČINE P = 50,03 m<sup>2</sup>**

Oznaka građevine: **K.Č.BR. 1199/1, ZK.U.L.BR. 50154/PODUL.BR. 87  
K.O. BLATO NOVO**

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



**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST**(Objekat S3, Stan 106)

**445.043,00 Kuna (58.737,00 EUR)**

Zagreb, 17.06.2014.

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. TLOCRT
- 5.3. KOPIJA 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, Jaruščica 7A, OIB: 89775200621, stečajna upraviteljica gđa Mirjana Zuzija, dipl. oec, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – stana 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. 87, 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:**

**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.**

### **LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina - DVOSOBNI STAN OZNAKE 106 NA I KATU OBJEKTA S3 SA SPREMIŠTEM OZNAKE 18 U PRIZMELJU UKUPNE VELIČINE P = 50,03 m<sup>2</sup> nalazi se na adresi JARUŠČICA BR. 9 u ZAGREBU, naselje Lanište i upisana je u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 87 K.O. BLATO NOVO. Stan (redni broj 87. etaža 77/10000) nalazi se u zgradi mješovite namjene izgrađenoj na katastarskoj čestici 1199/1 K.O. BLATO NOVO ukupne površine 2561 m<sup>2</sup>. Gore navedeni podaci o nekretnini uzeti su iz kopije e - izvotka iz zemljišne knjige koji se nalazi u u prilogu elaborata.

Stan je orijentiran na južnu stranu. Ispod stana se nalaze garaže, a bočno i iznad nalaze se stanovi.

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 podrumskoj etaži se nalaze garaže i parkirna mjesta. (ulaz je sa rampom). Garaže se nalaze na južnoj strani zgrade u prizemlju kao i 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)

### Stan

**Godina adaptacije:**

Nije mjerodavno s obzirom na starost stana.

**Nosivi zidovi:**

Vanjski zidovi od opečnih blokova debljine 25-30 cm.

**Pregradni zidovi:**

Opeka, gips kartonski u stanu

**Međukatna konstrukcija:**

Križno armirana puna betonska AB ploča.

**Stolarija:**

PVC stolarija. Vrata furnirana, puna, ostakljena jednokrlna. Protuprovalna vrata

**Zaštita prozora:**

PVC rolete.

**Dimnjaci:**

Izvedeni.

**Podovi:**

Keramika, parket hrastov.

**Obrada zidova:**

Zidovi ožbukani i obojani disperzivnim bojama.

**Obrada stropova:**

Obrada kao zid.

**Instalacije:**

Priključak struje. Vodovod gradski. Kanalizacija gradska. Telefon uveden. Gradski plin.

**Grijanje:**

Plinsko etažno sa radijatorskim razvodom.

**Klimatizacija:**

Uvedena.

**Sanitarije:**

Standardna kupaonska i kuhinjska oprema.

**Visina:**

Svjetla visina prostorija 2,60 m.

**Vlažnost:**

Vlažnost prostora nije primjećena.

**Investicijsko i tekuće održavanje:**

Investicijsko i tekuće održavanje vršeno redovito

**Ostalo:**

Nema.

## O IZRADI ELABORATA PROCJENE

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina ovu je procjenu izradio na temelju očevida. Očevid je izvršen 10. 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 uprosječne 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

Nekretnina se sastoji od slijedećih prostorija: dnevni boravak, spavaća soba, kuhinja, predsoblje, kupaonica sa WC-om, loggia-balkon, (spremište u prizemlju).

### Netto korisna površina (NKP) građevine

(prema ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 87 K.O. BLATO NOVO) **NKP = 50,03 m<sup>2</sup>**

### Volumen građevine

50,03 m<sup>2</sup> x 2,60 m (svjetla visina stana) x 1,25 (omjer bruto/neto) = **163,00 m<sup>3</sup>**

### 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/m<sup>2</sup>**. 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

Na osnovu gore iznesenog obračuna korisnih površina (NKP) **Pk = 50,03 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 – 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:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 6.934,00 \text{ Kn/m}^2 \times 50,03 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0105) \times 1,00 =$$

**343.265,00 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 = + 0,00**.

### **Os – opće stanje građevine**

Za takvu građevinu tog tipa i namjene može se uzeti dodatak na dobro održavanje građevine **Os = + 0,10**.

### **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.
- Lokacija nekretnine je vrlo dobra s obzirom na ostale sadržaje: škola, trgovine opskrbe.

Faktori koji snižavaju tržišne kriterije:

- Opći trend pada potražnje na tržištu nekretnina.
- Položaj stana u zgradi (ispod stana su garaže).
- Loggia izvedena bez bočnih zidova prema susjedima.
- Stan nema izrađen energetski certifikat.

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 = - 0,25**.

Na osnovu iskazanih elemenata sadašnja tržišna vrijednost građevine iznosi:

$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) = 343.265,00 \text{ Kuna} \times (1 + 0,05) = 343.265,00$   
 $\text{Kuna} \times 1,05 = \mathbf{360.429,00 \text{ Kuna}}$

### **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-namjena stambena:**

	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	75,00 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	75,00 Kn/m <sup>3</sup> x 163,00 m <sup>3</sup> =	12.225,00 Kn

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

	jedinični iznos za to područje	15,75 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	15,75 Kn/m <sup>3</sup> x 163,00 m <sup>3</sup> =	2.567,00 Kn

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

	procjena 10% cijene građenja objekta	-
UKUPNO	10% x 343.265,00 Kn =	34.327,00 Kn

**Elementi izračuna - lokacija**

Cijena građ. zemljišta u toj zoni:

1.800,00 Kn/m<sup>2</sup> x 77/10000 (\*) x 2.561,00 m<sup>2</sup> = 35.495,00 Kn

---

**LOKACIJA UKUPNO: 35.495,00 KUNA**

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

**Elementi izračuna - ostali troškovi**

Komunalni doprinos: 12.225,00 Kuna

Vodni doprinos: 2.567,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 34.327,00 Kuna

Izračun: 12.225,00 Kuna + 2.567,00 Kuna + 34.327,00 Kuna = 49.119,00 Kuna

---

**OSTALI TROŠKOVI UKUPNO: 49.119,00 KUNA**

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

Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti nekretnine: DVOSOBNI STAN OZNAKE 106 NA I KATU OBJEKTA S3 SA SPREMIŠTEM OZNAKE 18 U PRIZEMLJU UKUPNE VELIČINE P = 50,03 m<sup>2</sup> koja se nalazi na adresi JARUŠĆICA BR. 9 ZAGREB upisana u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 87 K.O. BLATO NOVO naručitelja izvršena je, te je prikazana u tablici kako slijedi:

##### Rekapitulacija

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost stana (bez građ. zemljišta)	360.429,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	35.495,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	49.119,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>445.043,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>58.737,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (17. 06. 2014.) 1 EUR = 7,5769 Kn

##### Tehničko-ekonomski pokazatelji

Opis	Vrijednost
veličina stana NKP	50,03 m <sup>2</sup>
<b>vrijednost u EUR/m<sup>2</sup> (*)</b>	<b>1.174,00 EUR/m<sup>2</sup></b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (17. 06. 2014.) 1 EUR = 7,5769 Kn

Zagreb, 17.06.2014.

Izradio:

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



## 5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Foto 1: Predsoblje (lipanj 2014.)

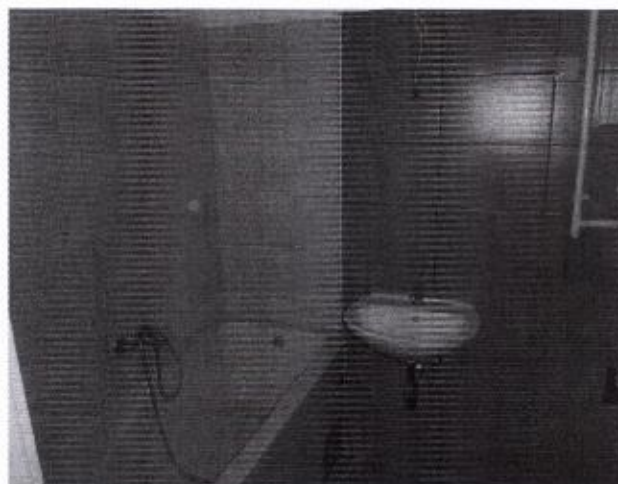


Foto 2: Kupaonica sa WC-om (lipanj 2014.)



Foto 3: Dnevni boravak (lipanj 2014.)



Foto 4: Kuhinja (lipanj 2014.)

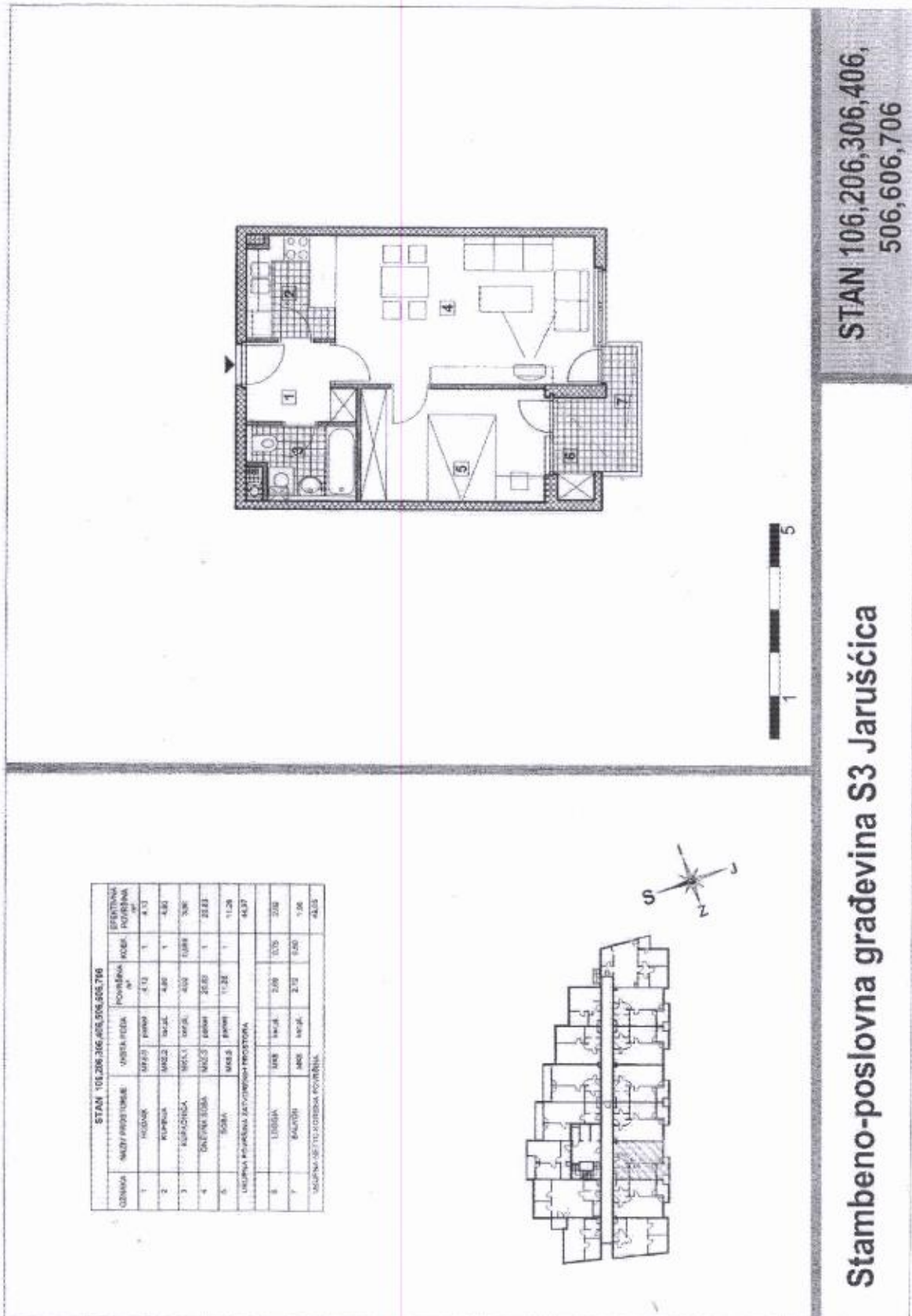


Foto 5: Soba (lipanj 2014.)



Foto 6: Loggia-balkon (lipanj 2014.)

## 5.2. TLOCRT



STAN 106,206,306,406,  
506,606,706

Stambeno-poslovna građevina S3 Jarušćica

### 5.3. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

3/29/2014

Zemljišne knjige - e-Izvadak, datumi 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-42143/2011  
 Aktivne plombe: Z-12461/2012 (E-87), Z-33645/2012 (E-87), Z-27817/2013 (E-87)

Broj uložka: **50154**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
 Pođuložak 87

#### 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.	1199/1	ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR. 9 I DVORIŠTE	2561			
		DVORIŠTE		1575		
		ZGRADA MJEŠOVITE NAMJENE, JARUŠČICA BR. 9	986			

#### DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5.1.	Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3211/12 Na temelju čl. 115. 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.br. 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: 251-13-22/101-09-15, 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
<b>87. ETAŽA 77/10000</b>		
1.	dvosobni stan oznake 106, u prvom katu objekta S 3, sa spremištem oznake 18 u prizemlju, neto korisne površine 50,03 m <sup>2</sup> , u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom	
<b>1. ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1 OIB: 89775200621</b>		
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrhi Trigovačkog suda u Zagrebu, Stalni službe u Sisku, posl. broj: Ovr-2888/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

<http://e-izvadak.praosudje.hr/dokaji-etaze-tisak.htm?stanjeUdokid=160699900&uoznadid=10847879008&uudok=85>

14

3/25/2014

Zemljišne knjige - o-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

**C**  
 Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedba
1.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                      Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10                      Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07                      Na temelju solemntiranog Ugovora o založnom pravu 29. svibnja 2007. uknjižuje se založno pravu 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.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
2.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                      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
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
3.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                      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 pravu 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 navedenim ugovoru u iznosu kuna 209.000.000,00, zajedno sa rededovnom kamatom u visini kamatne stope ostvarene na trezorske zapise s rokom dospeljeća 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 dospeljeća 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 dospeljeća 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 dospeljeću te prema ostalim uvjetima iz ugovora za korist:</p>	209.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
3.2.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                      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
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB		
4.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                      Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10                      Zaprimljeno 19.10.2007. broj Z-66527/07                      Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničke hipoteke od 04.10.2007. i Suglasnosti za upis zajedničke hipoteke od 04.10.2007. uknjižuje se založno pravu 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</p>	2.442.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-otaza-tisak.htm?otazniUdioId=1606099006&ulozakId=10847890085&sudId=85>

2/4

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. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                  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>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>5.1. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                  Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10                  Zaprimljeno 19.10.2007. broj Z-66527/07                  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničke hipotekne od 04.10.2007. i Suglasnosti za upis zajedničke hipotekne 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 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 STEPINCA 88</p>	
<p>5.2. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                  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. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                  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 videnju 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>	<p>230.000.000,00 KN    SPOREDNI ULOŽAK</p>
<p>1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>	
<p>7.1. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                  Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10                  Zaprimljeno 03.11.2008. broj Z-62741/08                  zabilježuje se da je glavni uložak ZK, ul. 50267 k.o. Blato Novo</p>	<p>ZABILJEŽBA</p>
<p>8.1. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b>                  Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-26933/12                  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>	<p>243.461,11 EUR</p>

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-etazje-izsak.htm?etazniUdioId=180805960085&ulozakId=106478790085&udId=85>

3/4

Izradio:

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

15

325/2014

Zemljišne knjige - o-izvadak, detalji uloška 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 protuvrijednosti 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: 38182927268	
8.2. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b> Zabilježuje se ovršivost tražbine.	ZABILJEŽBA
9.1. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</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 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:	2.139.693,38 KN
1. VABA D.D. BANKA VARAŽDIN ALEJA KRALJA ZVONIMIRA BR. 1, VARAŽDIN OIB: 38182927268	
9.2. <b>Na udio pod rednim brojem 87.</b> Zabilježuje se ovršivost tražbine.	ZABILJEŽBA

#### 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.

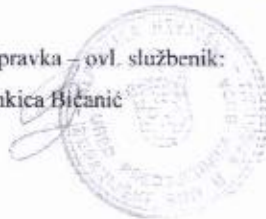
Imenovani vještak položio je prisegu dana **02. travnja 2014. godine.**

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.

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 – ovj. sužbenik

Ankica Bičanić



O tome obavijest:

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

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: PN-36/14

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: **GARAŽA OZNAKE G-31 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 12,04 m<sup>2</sup>**

Oznaka građevine: **K.Č.BR. 1197/1, ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 523  
K.O. BLATO NOVO**

Adresa građevine: **JARUŠČICA BR. 5A ZAGREB**



**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST**(Objekat S2, Garaža G-31)

**36.509,00 Kuna (4.759,00 EUR)**

Zagreb, 28.11.2014.

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. TLOCRT PRIZEMLJA SA OZNAČENOM GARAŽOM G-31
- 5.3. UVEĆANI PRIKAZ TLOCRTA PRIZEMLJA U DIJELU GDJE SE NALAZI GARAŽA G-31
- 5.4. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 5.5. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
- 5.6. 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 5a, izgrađenoj na kat. čest. br. 1197/1, k.o. Blato novo, upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 2855/podul.BR. 523, 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

S obzirom da u garažu od strane Naručitelja nije bio omogućen ulaz kako bi se izvršila izmjera i slikanje unutrašnjosti garaže, ova procjena je sukladno Ugovoru sa Naručiteljem napravljena na temelju podataka iz projektne dokumentacije koju je vještaku ustupio Naručitelj te očevitom ispred garaže.

Prema ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 523 K.O. BLATO NOVO) neto korisna površina garaže NKP = 12,04 m<sup>2</sup> i korištena je kao osnova za daljnji izračun u ovom elaboratu koji je napravljen prema površini garaže P=16,05 m<sup>2</sup> (obračunska površina) navedenoj u projektnoj dokumentaciji (tlocrt - prilog na str. 12 i 13 ovog elaborata).

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-31 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2, NKP = 12,04 m<sup>2</sup> nalazi se na adresi JARUŠČICA BR. 5A ZAGREB, naselje Lanište i upisana je u ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 523 K.O. BLATO NOVO. Garaža (redni broj 523. etaža 5/10000) nalazi 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 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 podzemnim - podrumskim etažama nalaze garaže i parkirna mjesta (ulaz je sa rampom). Garaže se nalaze i sa južne strane zgrade u prizemlju (među kojima je i predmetna garaža G-31).

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.

### Stambena zgrada

<b>Lokacija:</b>	III područje grada Zagreba, Jarušćica br. 5A.
<b>Tip građevine:</b>	Stambena 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>Krovna 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).

### Garaža

<b>Općenito:</b>	Garaža se nalazi u sklopu prizemlja stambeno – poslovnog objekta. Garaža je veličine 12,04 m2 (NKP) i ima dovoljno mjesta za smještaj osobnog vozila. Garaža ima priključak struje – rasvjetu. Garažna vrata su ručna podizna sa bravom za zaključavanje.
------------------	---

## O IZRADI ELABORATA PROCJENE

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina ovu je procjenu izradio na temelju očevida te podataka iz projektne dokumentacije. Očevid je izvršen 24. 11. 2014. godine u 13.15 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. 3.1.5/1. "Cijene prodanih stanova za prvo polugodište 2014. godine" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 13. 10. 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

### Netto korisna površina (NKP) građevine

(prema napomeni vještaka).

### Volumen građevine

16,05 m<sup>2</sup> x 3,50 m (svijetla visina) x 1,30 (omjer bruto/neto) = **73,00 m<sup>3</sup>**

### 3) UTVRĐIVANJE 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 – 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. 3.1.5/1. pod naslovom " Cijene prodanih stanova za prvo polugodište 2014. godine". 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 13. 10. 2014. godine cijena građenja prodanog novog stana u Zagrebu iznosi 7.086,00 Kuna/m<sup>2</sup>. Za ovaj tip građevine – garažu, tog tipa i namjene, jedinična cijena građenja procjenjuje se na  $Jc = 0,35 \times 7.086,00 \text{ Kuna/m}^2 = \mathbf{2.480,00 \text{ Kuna/m}^2}$  (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:

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)

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

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

$$U2 = PU2 \times u2$$

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:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 2.480,00 \text{ Kn/m}^2 \times 16,05 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0127) \times 1,00 =$$

**39.298,00 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 = - 0,20**.

Izradio:

Tomislav Jakić, dipl.Ling.grad., 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 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:

$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) = 39.298,00 \text{ Kuna} \times (1 - 0,40) = 39.298,00 \text{ Kuna} \times 0,60 =$   
**23.579,00 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 za ovaj tip građevine:

	jedinični iznos za to područje	18,75 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	18,75 Kn/m <sup>3</sup> x 73,00 m <sup>3</sup> =	1.369,00 Kn

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

	jedinični iznos za to područje	15,75 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	15,75 Kn/m <sup>3</sup> x 0,25(*) x 73,00 m <sup>3</sup> =	287,00 Kn

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

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)

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

	procjena 5% cijene građenja objekta	-
UKUPNO	5% x 39.298,00 Kn =	1.965,00 Kn

**Elementi izračuna – lokacija**

Cijena građ. zemljišta u toj zoni:

$1.800,00 \text{ Kn/m}^2 \times 5/10000 (*) \times 10.343 \text{ m}^2 = 9.309,00 \text{ Kn}$

---

**LOKACIJA UKUPNO: 9.309,00 KUNA**

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

**Elementi izračuna - ostali troškovi**

Komunalni doprinos: 1.369,00 Kuna

Vodni doprinos: 287,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 1.965,00 Kuna

Izračun:  $1.369,00 \text{ Kuna} + 287,00 \text{ Kuna} + 1.965,00 \text{ Kuna} = 3.621,00 \text{ Kuna}$

---

**OSTALI TROŠKOVI UKUPNO: 3.621,00 KUNA**

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

Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti nekretnine: GARAŽA OZNAKE G-31 U PRIZEMLJU OBJEKTA S2 NKP = 12,04 m2 koja se nalazi na adresi JARUŠČICA BR. 5A ZAGREB upisana u ZK.UL.BR. 2855/PODUL.BR. 523 K.O. BLATO NOVO Naručitelja izvršena je, te je prikazana u tablici kako slijedi:

Rekapitulacija

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost garaže (bez građ. zemljišta)	23.579,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	9.309,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	3.621,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>36.509,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>4.759,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (28. 11. 2014.) 1 EUR = 7,6722 Kn

Zagreb, 28.11.2014.

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 u kojoj se nalazi garaža G-31  
(studenj 2014.)



Foto 2: Zgrada - garaže u prizemlju (studenj 2014.)

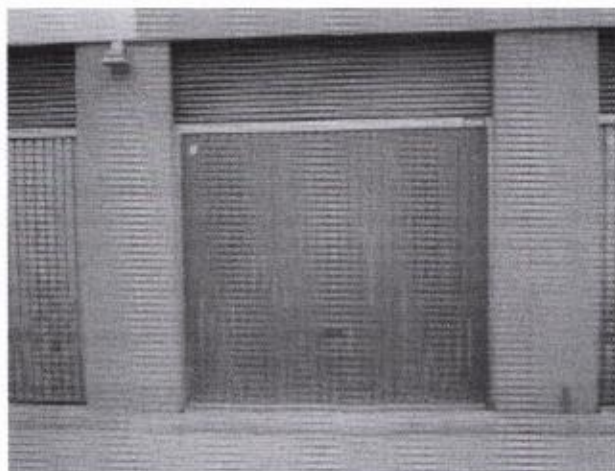
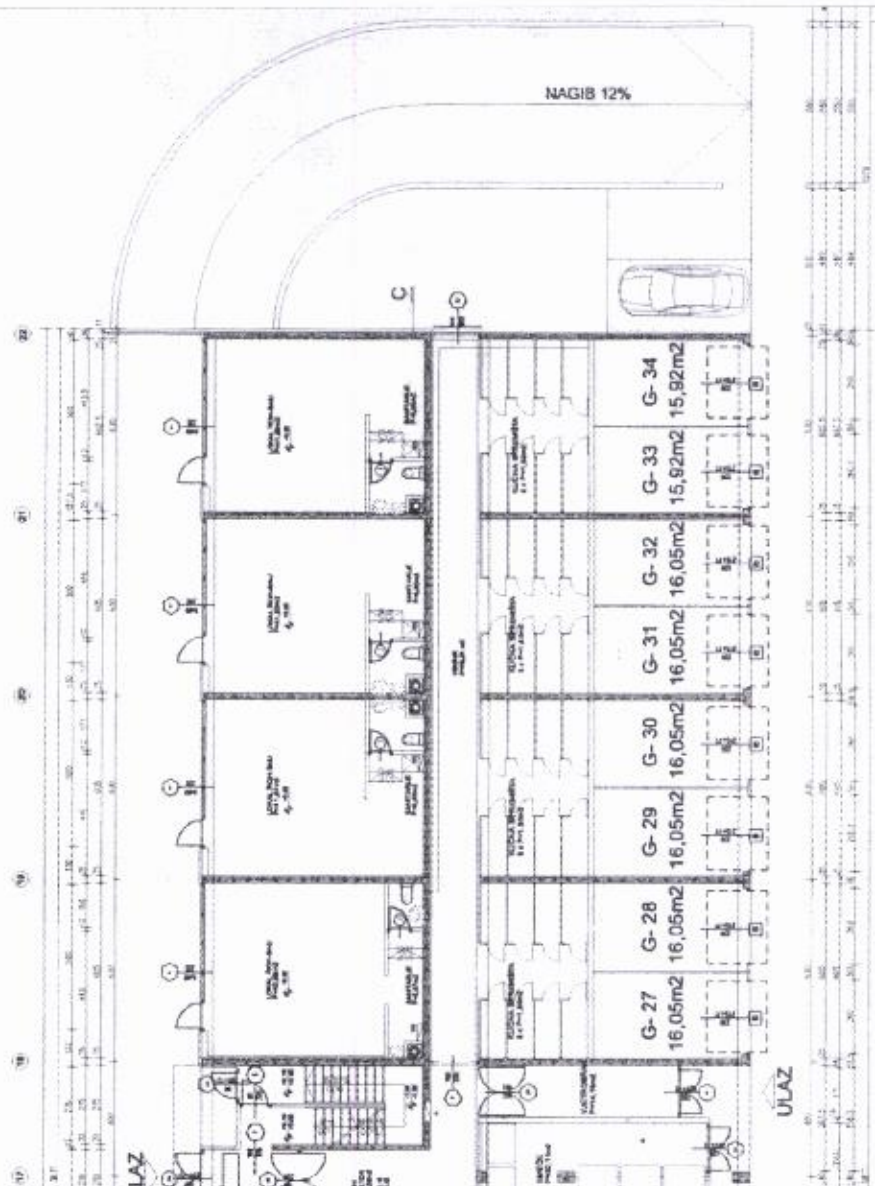


Foto 3: Garaža G-31 (studenj 2014.)



### 5.3. UVEĆANI PRIKAZ TLOCRTA PRIZEMLJA U DIJELU GDJE SE NALAZI GARAŽA G-31



## 5.4. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

3/25/2014

Zemljišna knjige - e-Izvadak, detalji uložke 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-20331/2013  
 Aktivne plombe: Z-27817/2013 (E-523)

Broj uložka: **2855**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
**Poduložak 523**

ZK uložak je verificiran

**A**  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra - živ	
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 građnji (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 zkičr. 1197/1 položeno uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba, Odjel za graditeljstvo, Sredšnji 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>523. ETAŽA 5/10000</b>		
1.	garaža oznake G-31 u prizemlju objekta S 2, Jarušćica 5a, neto korisne površine 12,04 m <sup>2</sup> . u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	
2.	<b>ORION GRUPA D.O.O. VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1</b>	
3.1.	Zaprimljeno 17.09.2012. broj Z-44566/12 Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Geo Ispitivanja d.o.o. iz Zagreba, Jarušćica 7a radi predložbe prava vlasništva.	ZABILJEŽBA

**C**  
 Teretovnica

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-etazne-izsak.htm?elazniUložakId=109714250085&UložakId=26490910085&audId=85>

1/3

9/25/2014

Zemljišna knjige - e-izvadak, detalji uložka GK ZAGREB

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 523.</b>                      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	SPOREDNI ULOŽAK
	1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA 2		
2.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 523.</b>                      Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07                      Zabilježuje se da je glavni uložak zka. 3259 k.o. Blato novo</p>		ZABILJEŽBA
3.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 523.</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 uključuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem rješenice, po videnju 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. , promjenjiva , 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, promjenjivu 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 523.</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 uključuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem rješenice, po videnju 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. , promjenjiva , 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, promjenjivu 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 523.</b>                      Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11=Z-28933/12                      Temeljem rješenja ovog suda post.br. Ovi-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</p>	243.461,11 EUR	

<http://e-izvadak.prinosuclje.hr/detalji-otazna-tiskak.html?etsz=Uložak&id=10971425008&ulozakid=26490910085&sudid=85>

2/3

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uočka GK ZAGREB

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:

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

5.2. **Na udio pod rednim brojem 523.**

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

6.1. **Na udio pod rednim brojem 523.**

2.139.693,38 KN

Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26927/11-Z-28933/12

Temeljem rješenja ovog suda posl. br. Ovi-1466/11 od 16. svibnja 2011. godine utvrđuje 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:

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

6.2. **Na udio pod rednim brojem 523.**

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršivost tražbine.

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)

## 5.5. 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

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)

## 5.6. 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.

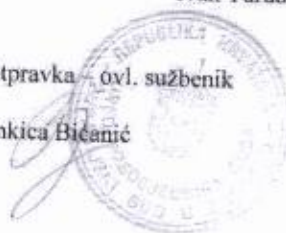
Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Webgradnja d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagrebu za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina imenovanog od strane predsjednika Županijskog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



O tome obavijest:

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

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: PN-39/14

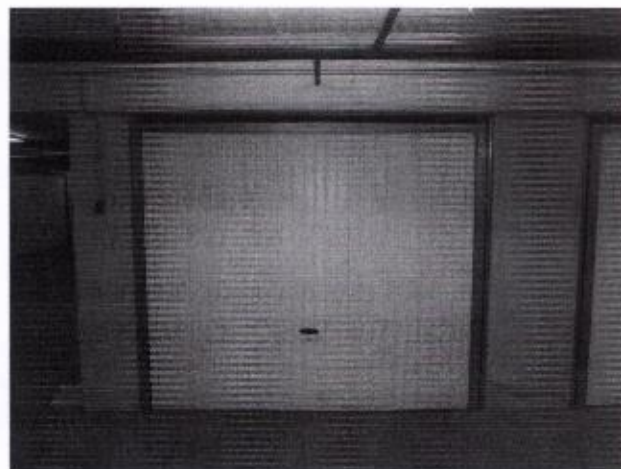
Naručitelj: **ORION GRUPA d.o.o. u stečaju**,  
Zagreb, Jaruščica 7A, OIB: 89775200621

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

Građevina: **GARAŽA OZNAKE G 11 U PODRUMU OBJEKTA  
S3, NKP = 11,27 m<sup>2</sup>**

Oznaka građevine: **K.Č.BR. 1199/1, ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 50  
K.O. BLATO NOVO**

Adresa građevine: **JARUŠČICA BR. 9, ZAGREB**



**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST**(Objekat S3, Garaža G 11)

**36.593,00 Kuna (4.770,00 EUR)**

Zagreb, 28.11.2014.

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. TLOCRT PODRUMA SA OZNAČENOM GARAŽOM G 11
- 5.3. UVEĆANI PRIKAZ TLOCRTA PODRUMA U DIJELU GDJE SE NALAZI GARAŽA G 11
- 5.4. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- 5.5. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA
- 5.6. 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. 50, 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

S obzirom da u garažu od strane Naručitelja nije bio omogućen ulaz kako bi se izvršila izmjera i slikanje unutrašnjosti garaže, ova procjena je sukladno Ugovoru sa Naručiteljem napravljena na temelju podataka iz projektne dokumentacije koju je vještaku ustupio Naručitelj te očevidom ispred garaže.

Prema ZK.UL.BR. 50267/PODUL.BR. 128 K.O. BLATO NOVO neto korisna površina garaže NKP = 11,27 m<sup>2</sup> i korištena je kao osnova za daljnji izračun u ovom elaboratu koji je napravljen prema površini garaže P=15,02 m<sup>2</sup> (obračunska površina) navedenoj u projektnoj dokumentaciji (tlocrt - prilog na str. 12 i 13 ovog elaborata).

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 11 U PODRUMU OBJEKTA S3, NKP = 11,27 m<sup>2</sup> nalazi se na adresi JARUŠČICA BR. 9 ZAGREB, naselje Lanište i upisana je u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 50 K.O. BLATO NOVO. Garaža (redni broj 50, etaža 17/10000) nalazi se u zgradi mješovite namjene izgrađenoj na katastarskoj čestici 1199/1 K.O. BLATO NOVO ukupne površine 2561 m<sup>2</sup>. Gore navedeni podaci o nekretnini uzeti su iz kopije e - izvotka iz zemljišne knjige koji se nalazi 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 na južnoj strani zgrade u prizemlju kao i 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

<b>Lokacija:</b>	III područje grada Zagreba, Jaruščica br. 9.
<b>Tip građevine:</b>	Stambena zgrada.
<b>Broj etaža:</b>	Podrum, prizemlje i 7 katova.
<b>Godina gradnje:</b>	2009. (starost 5 godina).
<b>Okoliš:</b>	Uređen, urbaniziran, parkiralište.
<b>Temelji:</b>	Arm. Betonski trakasti, arm.bet. ploča
<b>Krovna 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).

### Garaža

<b>Općenito:</b>	Garaža se nalazi u sklopu podruma stambeno – poslovnog objekta na – 1 etaži. Garaža je veličine 11,27 m <sup>2</sup> (NKP) i ima dovoljno mjesta za smještaj osobnog vozila. Sama garaža nema infrastrukturnu opremu nego je podrumaska etaža opremljena svim infrastrukturnim i komunalnim instalacijama: sprinkler, vatrodojava, CO2 signalizator i sl. Garaža ima priključak struje – rasvjetu. Garažna vrata su ručna podizna sa bravom za zaključavanje.
------------------	---

## O IZRADI ELABORATA PROCJENE

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina ovu je procjenu izradio na temelju očevida te podataka iz projektne dokumentacije. Očevid je izvršen 24. 11. 2014. godine u 14.15 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 uprosječne 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. 3.1.5/1. "Cijene prodanih stanova za prvo polugodište 2014. godine" izdanje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske od 13. 10. 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

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

**Volumen građevine**

15,02 m<sup>2</sup> x 2,50 m (svijetla visina) x 1,30 (omjer bruto/neto) = **49,00 m<sup>3</sup>**

### 3) UTVRĐIVANJE 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. 3.1.5/1. pod naslovom " Cijene prodanih stanova za prvo polugodište 2014. godine". 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 13. 10. 2014. godine cijena građenja prodanog novog stana u Zagrebu iznosi 7.086,00 Kuna/m<sup>2</sup>. Za ovaj tip građevine – garažu, tog tipa i namjene, jedinična cijena građenja procjenjuje se na  $Jc = 0,35 \times 7.086,00 \text{ Kuna/m}^2 = \mathbf{2.480,00 \text{ Kuna/m}^2}$  (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:

$$SG = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U) \times N = 2.480,00 \text{ Kn/m}^2 \times 15,02 \text{ m}^2 \times 1,00 \times (1 - 0,0105) \times 1,00 =$$

**36.858,00 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.grad., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Zagreb, Hrgovici 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 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:

$ST = SG \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) = 36.858,00 \text{ Kuna} \times (1 - 0,30) = 36.858,00 \text{ Kuna} \times 0,70 =$   
**25.801,00 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 za ovaj tip građevine:

	jedinični iznos za to područje	18,75 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	18,75 Kn/m <sup>3</sup> x 49,00 m <sup>3</sup> =	919,00 Kn

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

	jedinični iznos za to područje	15,75 Kn/m <sup>3</sup>
UKUPNO	15,75 Kn/m <sup>3</sup> x 0,25(*) x 49,00 m <sup>3</sup> =	193,00 Kn

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

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)

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

	procjena 5% cijene građenja objekta	-
UKUPNO	5% x 36.858,00 Kn =	1.843,00 Kn

**Elementi izračuna – lokacija**

Cijena građ. zemljišta u toj zoni:

1.800,00 Kn/m<sup>2</sup> x 17/10000 (\*) x 2.561 m<sup>2</sup> = 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: 919,00 Kuna

Vodni doprinos: 193,00 Kuna

Ostali troškovi građenja: 1.843,00 Kuna

Izračun: 919,00 Kuna + 193,00 Kuna + 1.843,00 Kuna = 2.955,00 Kuna

---

**OSTALI TROŠKOVI UKUPNO: 2.955,00 KUNA**

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

Rekapitulacija procjene tržišne vrijednosti nekretnine: GARAŽA OZNAKE G 11 U PODRUMU OBJEKTA S3 NKP = 11,27 m<sup>2</sup> koja se nalazi na adresi JARUŠČICA BR. 9 ZAGREB upisana u ZK.UL.BR. 50154/PODUL.BR. 50 K.O. BLATO NOVO Naručitelja izvršena je, te je prikazana u tablici kako slijedi:

Rekapitulacija

Opis	Vrijednost
tržišna vrijednost garaže (bez građ. zemljišta)	25.801,00 Kuna
vrijednost lokacije (građevinsko zemljište)	7.837,00 Kuna
vrijednost ostalih troškova	2.955,00 Kuna
<b>ukupno u KUNA</b>	<b>36.593,00 Kuna</b>
<b>ukupno u EUR (*)</b>	<b>4.770,00 EUR</b>

(\*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (28. 11. 2014.) 1 EUR = 7,6722 Kn

Zagreb, 28.11.2014.

Izradio:

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



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)

## 5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Foto 1: Zgrada u kojoj se nalazi garaža G 11 (studenj 2014.)

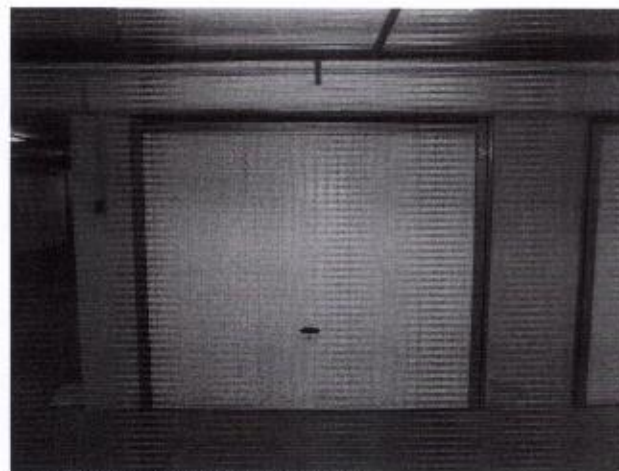
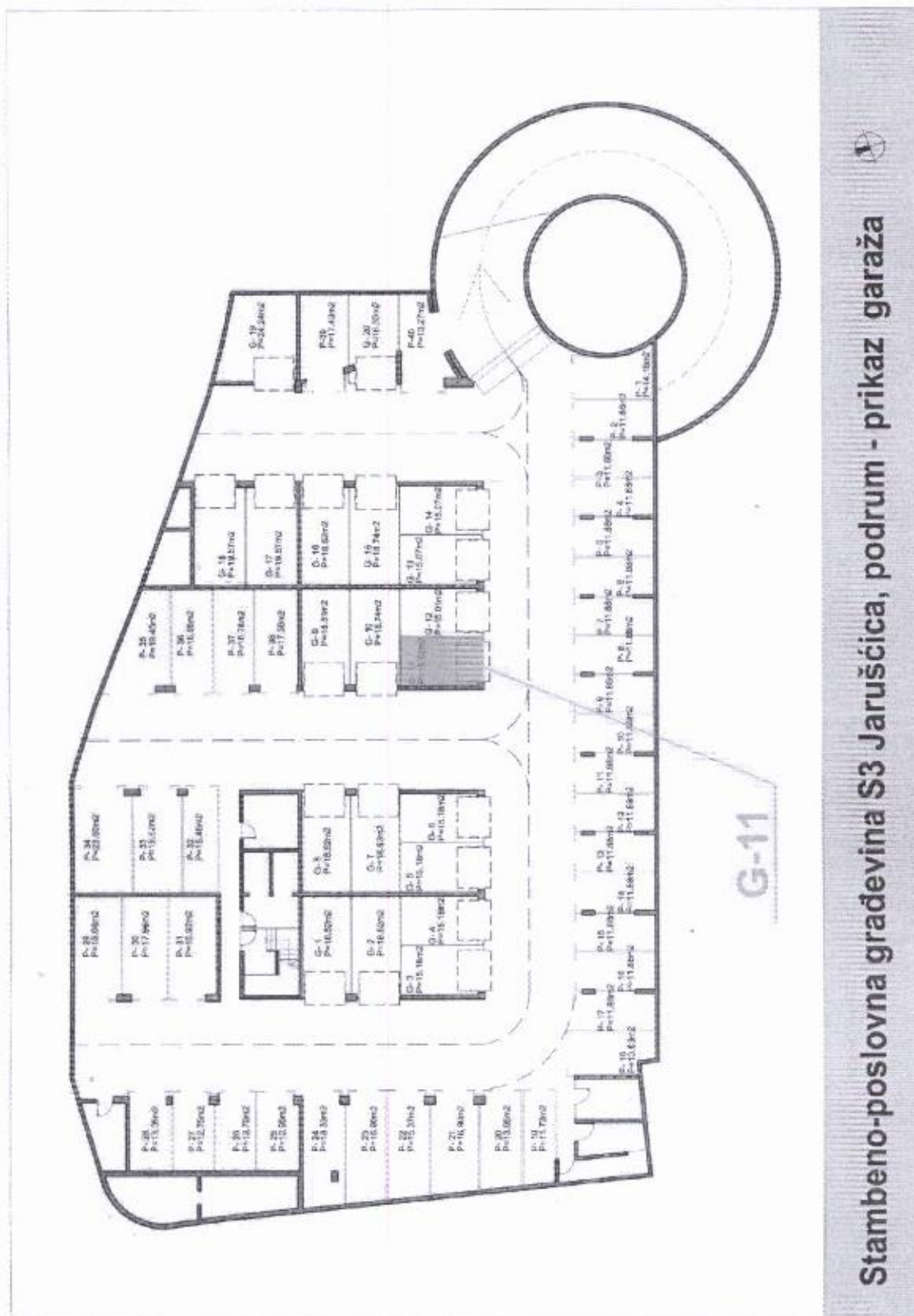


Foto 2: Garaža G 11 (studenj 2014.)

## 5.2. TLOCRT PODRUMA SA OZNAČENOM GARAŽOM G 11



### 5.3. UVEĆANI PRIKAZ TLOCRTA PODRUMA U DIJELU GDJE SE NALAZI GARAŽA G 11



## 5.4. KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

3/25/2014

Zemljišne knjige - a-izvadak, detalji uložak GK ZAGREB

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

REPUBLIKA HRVATSKA  
 OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNE ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 25.03.2014.

Katastarska općina: **BLATO NOVO**  
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-42143/2011

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

Aktivne plombe: Z-12461/2012 (E-50), Z-33645/2012 (E-50), Z-27817/2013 (E-50)

**Poduložak 50**

### ZK uložak je verificiran

**A**

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čiv	
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 inženjerskim i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N1 90/11) zabilježuje se da je za upis zgrade mješovite namjene, Jarušćica br. 9 sagrađene na zlotu, 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. siječnja 2007.g. i uvjerenje za upotrebu 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
<b>50. ETAŽA 17/10000</b>		
1.	garaža oznake G 11, u podrumu objekta S-3, neto korisne površine 11,27 m <sup>2</sup> , u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	
1.	<b>ORION GRUPA D.O.O. VENKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR 1/1 OIB: 89775200621</b>	
2.1.	Zaprimljeno 31.08.2011. broj Z-42143/11 Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sisku, post. broj: Ovr-2638/2011 od 13. srpnja 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

<http://ije-izvadak.pravosuđje.hr/index-etaze-tisak.htm?etazniUlazak=16058965008&ulozakId=108478730065&uzid=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)

14

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uložka GK ZAGREB

**C**  
 Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 50.</b>                      Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-9651/10                      Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07                      Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu 29. siječnja 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.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB			
2.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 50.</b>                      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><b>Na udio pod rednim brojem 50.</b>                      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 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 rededovnom kamatom u visini kamatne stope ostvarene na trezorske zapise s rokom dospijeća 364 dana (trenutno u visini od 5,5%), uvećano za maržu koja iznosi 3,5 p.p., promjenjiva prema odluci o kamatnim stopama Banke za obračunsko razdoblje od 27.02.do 31.03.2008. godine kamatna stopa na trezorske zapise s rokom dospijeća 364 dane utvrđuje se na aukciji trezorskih zapisa od 19.02.2008. godine, a za ključ obračunsko 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:</p>	209.000.000,00 kn	SPOREDNI ULOŽAK
1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB			
3.2.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 50.</b>                      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.stc.</p>		ZABILJEŽBA
4.1.	<p><b>Na udio pod rednim brojem 50.</b>                      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 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</p>	2.442.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

<http://e-izvadak.privoduje.hr/detalji-etaze-tisak.htm?etazniUlozid=160689650085&ulozkaId=108478790085&sudid=85>

24

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)

15

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-izvadak detalji uložka GK ZAGREB

trijesečnog 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:

1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMIJSKA BR. 2, ZAGREB

4.2. **Na udio pod rednim brojem 50.**

ZABILJEŽBA

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.

5.1. **Na udio pod rednim brojem 50.**

3.186.000,00 EUR SPOREDNI ULOŽAK

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 Unikredit 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 trijesečnog 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:

1. UNICREDIT ZAGREBAČKA BANKA D.D. BOSNA I HERCEGOVINA, MOSTAR, ULICA KARDINALA STEPINCA 88

5.2. **Na udio pod rednim brojem 50.**

ZABILJEŽBA

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

6.1. **Na udio pod rednim brojem 50.**

230.000.000,00 KN SPOREDNI ULOŽAK

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 rješenja po viđenju izdane u Zagrebu, dana 15.10.2008g. u iznosu od 230.000.000,00 KN zajedno sa ugovorenom kamatom po dospjeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate, te će vjerovnik obračunati i naplatiti 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:

1. ZAGREBAČKA BANKA D.D. PAROMIJSKA BR. 2, ZAGREB

7.1. **Na udio pod rednim brojem 50.**

ZABILJEŽBA

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

8.1. **Na udio pod rednim brojem 50.**

243.461,11 EUR

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 protuvrijednosti 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

<http://e-izvadak.pravosuđe.hr/detalji-etaza-tisak.htm?otazniUdroid=160589550065&ulozakid=106476790085&udid=85>

3/4

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)

16

3/25/2014

Zemljišne knjige - e-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 4.349,16 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: 38182927268

8.2. **Na udio pod rednim brojem 50.**

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršnost tražbine.

9.1. **Na udio pod rednim brojem 50.**

2.139.693,38 KN

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:

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

9.2. **Na udio pod rednim brojem 50.**

ZABILJEŽBA

Zabilježuje se ovršnost tražbine.

## 5.5. 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

## 5.6. 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:  óvl. sužbenik

Ankica Bieanić

O tome obavijest:

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