

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

14/2022

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Nekretnina:** stan u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jaruščica 5  
k.o. Blato Novo,  
zk.ul.br. 2855 - suvlasnički udio redni broj: 728

**Naručitelj procjene:** JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama –  
u stečaju  
Jaruščica 9  
10000 Zagreb

**Dan vrednovanja procjene:** 16. ožujka 2022.  
**Dan kakvoće nekretnine:** 16. ožujka 2022.

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

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

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

14/2022

## SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju, Jaruščica 9 10000 Zagreb OIB: 02217546383
Adresa nekretnine	Zagreb, Jaruščica 5
Vrsta nekretnine	Stan
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI</b>	
zk.ul.br.	Blato Novo
zk.č.br.	1197/1
zk.ul.br.	2855
Suvlasnički udio redni broj	<b>728</b>
<b>KATASTARSKI PODATCI</b>	
Katastarska općina	Blato
k.č.br.	1197/1
Posjedovni list broj	3260
Korisna vrijednost površina	<b>51,81 m2</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>98.000,00 €</b>
	<b>742.000,00 kn</b>
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	900,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost	€ 46.629,00
<b>Legalitet</b>	<b>DA, upisana pozitivna zabilježba</b>
Akt za građenje	Nije dostavljen
Akt za uporabu	Nije dostavljen
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA, na ulicu Jaruščica</b>
Godina izgradnje	2008. godine
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Katnost zgrade	-2, -1, Pr. + 8 katova
Položaj stana u zgradi	6. kat
Lift	Da
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Jednostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Neodržavano
<b>Datum vrednovanja nekretnine</b>	<b>16.03.2022.</b>
<b>Datum kakvoće nekretnine</b>	<b>16.03.2022.</b>
Indeks na dan procjene - DZS	154,60
Srednji tečaj HNB-a za 1€ na dan vrednovanja	7,571967 kn
Procjenitelj	<b>Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina</b>

## **1. Uvod**

Na zahtjev Naručitelja, **JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju, Jarušćica 9, 10000 Zagreb, OIB: 02217546383**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine – dvosobnog stana oznake S 622, u šestom katu objekta S 2, Jarušćica 5 - stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, naselje Lanište.

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

**Ukupna korisna vrijednost površina (KVP) procjenjivanog stana iznosi 51,81 čm.**

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

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

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

**Očevid interijera nije omogućen za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine. Iz tog razloga, pretpostavlja se smanjeno održavanje interijera procjenjivanog stana.**

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

## ***2. Metoda procjene***

### ***2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom procjenjivanja***

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

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

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

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

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

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

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

### ***2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode***

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

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

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

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

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

### ***2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode***

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

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

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

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

### ***2.2. Obrazloženje za odabir metode***

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

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

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

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

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

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

**Definicija tržišne vrijednosti:**

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

**NAPOMENA:**

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

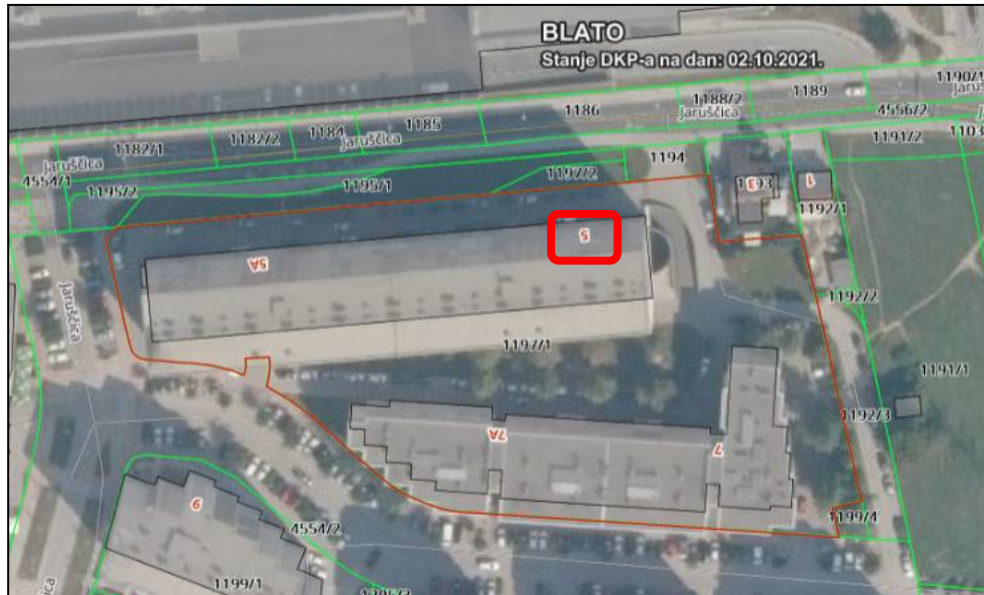
**Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-katastarski plan). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.**

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

### 3. Opći podaci

#### 3.1. Lokacija i opis zemljišta





Predmet procjene je stan oznake S 622 u šestom katu stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Jarušćica 5, naselje Lanište.

Nekretnina predmet ovog elaborata procjene vrijednosti smještena je u objektu oznake S2. Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušćica 5, upisana je u k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb; stan predmet ove procjene upisan je kao suvlasnički udio redni broj 728.

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

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

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

### ***3.2. Dokaz vlasništva***

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanom nekretninom korišten je e-izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK Odjel Novi Zagreb, zk.ul.br. 2855 suvlasnički udio redni broj 728 – preuzeto s preglednika Ministarstva pravosuđa.

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

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

### ***3.3. Komentar legaliteta***

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

#### ***1. Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3213/12***

***1.1 Na temelju čl.116. st.1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.90/11) zabilježuje se da je za stambeno poslovnu zgradu Jaruščica br. 7 i 7/a, stambeno poslovnu zgradu Jaruščica br. 5 i 5/a na zk.č.br. 1197/1 priloženo Uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: 361-05/2008-04/0551, Ur.broj: 251-13-22/101-08-3 od 03. srpnja 2008. godine.***

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

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

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

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

Pretpostavka ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine je potpuni legalitet građevine.

#### ***4. Tehnički opis***

##### **TEHNIČKI OPIS NA DAN OČEVIDA 16. ožujka 2022. godine**

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

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

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

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

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

Zemljište nije ograđeno.

**Predmet procjene je stan oznake S 622 u stambeno poslovnoj zgradi anagrafske oznake 5, Ulica Jarušćica.**

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

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

Zgrada je građena i opremljena materijalima i opremom prosječne kvalitete.

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

Zgrada je priključena na svu komunalnu infrastrukturu.

**Stan predmet ove procjene nije bilo moguće pregledati iznutra radi čega se pretpostavlja smanjeno održavanje i lošije tehničko stanje.**

**Tehnički opis:**

konstrukcija	temelji	AB temeljna ploča
	nosiva konstrukcija	AB monolitna konstrukcija, zidovi zidani blok opekom
	pregradni zidovi	zidani opekom
	krovište	ravni
	pokrov	HI sa svim potrebnim slojevima
	limarija	pocinčana
	TI	izvedena
	HI	izvedena
pročelje		izvedeno
vanjska stolarija		PVC, ostakljena izo stakolm, plastične rolete
obrada zidova		žbukani i bojani
obrada podova		parket, keramika
obrada stropova		žbukani, gletani i bojani
unutarnja stolarija		drvena
instalacije	električna struja	priključena
	vodoopskrba	priključena
	odvodnja	priključena
	plinska mreža	priključena
	grijanje	centralno plinsko etažno
	klimatizacija	nije izvedena
sanitarna oprema		prosječne kvalitete
održavanje		prosječno
održavanje okoliša		dobro

**Nova građevinska vrijednost procjenjivanog stana procjenjuje se na iznos od 900,00 EUR/m<sup>2</sup>, odnosno, 46.629,00 EUR.**

### **5. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – stanova**

Realizacije prodanih stanova na procjenjivanom području kreću se između 1.800,00 €/m<sup>2</sup> i 2.000,00 €/m<sup>2</sup>, ovisno o tehničkom stanju, površini, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu stanovanja.

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

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

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

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – stana oznake S 622 u šestom katu stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Jarušćica 5, ukupne KVP 51,81 čm; nekretnina je upisana u Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855 – suvlasnički udio redni broj: 728.

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

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA</b>	<b>98.057,88 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>98.000,00 €</b>
<b>KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA</b>	<b>51,81 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>	<b>1.891,53 €/m<sup>2</sup></b>

**Iskazana vrijednost je neto vrijednost.**

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

**Procjenu izradila :**

**Zagreb, 16. ožujka 2022.**

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



**PRILOZI**

- Prilog br. 1      Fotodokumentacija
- Prilog br. 2      Iskaz KVP-a stana
- Prilog br. 3      Procjena tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom – analiza usporednih nekretnina (međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika)
- Prilog br. 4      Procjena tržišne vrijednosti stana – rezultat
- Prilog br. 5      e-izvadak - zk.ul.br. 2855 k.o. Blato Novo – suvlasnički udio redni broj 728
- Prilog br. 6      Kopija katastarskog plana
- Prilog br. 7      Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka
- Prilog br. 8      Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

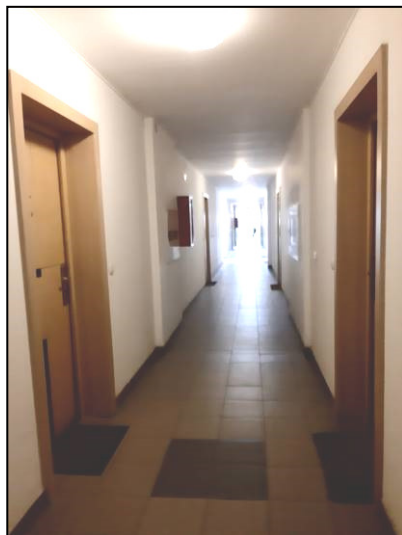
14/2022

**Prilog br. 1**



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

**14/2022**



Prilog br. 2

ISKAZ KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA STANA (KVP)

STAN S 728				
Prostorija	Visina h m	Korisna površina KP m <sup>2</sup>	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m <sup>2</sup>
6. KAT				
Stan S 622 u 6. katu objekta S 2	$2,60 \leq h \leq 5,0$	51,81	1,00	51,81
<b>UKUPNO:</b>		<b>51,81</b>		<b>51,81</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>51,81</b>		<b>51,81</b>

**NAPOMENA:**

Stan na 6. katu zgrade prema upisu u Zemljišnu knjigu ima korisnu površinu od 51,81 m<sup>2</sup> koja će se uzeti kao mjerodavna korisna vrijednost površina za izračun tržišne vrijednosti.

**Prilog br. 3**

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Zagreb Jarušćica 5,5A, 7, 7A	Zagreb Jarušćica 5,5A, 7, 7A	Zagreb Jarušćica 9B
	k.č.	1197/1	1197/1	1209/3
	k.o.	Blato	Blato	Blato
	VRSTA NEKRETNINE	STAN	STAN	STAN
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	IDZKC	1394325	1369795	1407572
	POVRŠINA STANA U PROMETU	51,81 m <sup>2</sup>	51,98 m <sup>2</sup>	38,77 m <sup>2</sup>
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS STANA U PROMETU	787.183,17 kn	744.359,12 kn	567.700,00 kn
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2021.	31.12.2020.	05.02.2021.
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije	7,57 kn	7,54 kn	7,57 kn
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS STANA U PROMETU	104.000,00 €	98.762,00 €	74.984,20 €
	JEDINIČNA CIJENA	2.007,33 €/m <sup>2</sup>	1.900,00 €/m <sup>2</sup>	1.934,08 €/m <sup>2</sup>
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2008.	2010.	2010.
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	8	8	8
	ETAŽA STANA	nepoznato	nepoznato	nepoznato
	SOBNOST STANA	2-sobni	2-sobni	2-sobni
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE			
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
	Indeks na dan transakcije	145,43	145,45	145,43
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,06	1,06	1,06
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,08
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.133,91 €/m <sup>2</sup>	2.019,53 €/m <sup>2</sup>	2.056,03 €/m <sup>2</sup>

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


**14/2022**

<b>STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA</b>	<b>PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:</b>	<b>2.069,82 €/m<sup>2</sup></b>		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	64,09 €/m <sup>2</sup>	-50,29 €/m <sup>2</sup>	-13,79 €/m <sup>2</sup>
	RELATIVNO ODSTUPANJE	3,10%	-2,43%	-0,67%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
<b>STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	2.133,91 €/m <sup>2</sup>	2.019,53 €/m <sup>2</sup>	2.056,03 €/m <sup>2</sup>
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	64,09 €/m <sup>2</sup>	-50,29 €/m <sup>2</sup>	-13,79 €/m <sup>2</sup>
	RELATIVNO ODSTUPANJE	3,10%	-2,43%	-0,67%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	4.106,92	2.529,57	190,18
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	6.826,67		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	58,42	2,82%	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	116,85		
	<b>ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA</b>	<b>2.069,82 €/m<sup>2</sup></b>		

**Prilog br. 4**

<b>NEKRETNINA</b>		<b>STAN</b>
Prosječna cijena		2.069,82 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetnog stana		51,81 m <sup>2</sup>
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>107.237,40 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K<sub>p</sub></b>		
Koeficijent orijentacije stana - k <sub>o</sub>		
Jednostrano: 0,92		0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k <sub>gps</sub>		
J, JZ ili JI; 1,08		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k <sub>uo</sub>		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k <sub>sk</sub>		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K<sub>p</sub></b>		<b>1,01</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Neodržavano: od - 5 % do -10 %	10,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>		<b>-10.723,74</b>
<b>DODACI</b>		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%
<b>UKUPNO DODACI</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA</b>		<b>98.057,88 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>98.000,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>		<b>1.891,53 €/m<sup>2</sup></b>
NAPOMENE:		
OČEVID UNUTRAŠNOSTI STANA NIJE BIO OMOGUĆEN ZA POTREBE IZRADE OVOG ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TE SE ODRŽAVANJE UNUTRAŠNOSTI PRETPOSTAVLJA SMANJENO		

**Prilog br. 5**



## NESLUŽBENA KOPIJA

---

**REPUBLIKA HRVATSKA**

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, **BLATO NOVO** Broj ZK uložka: 2855

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14867/2020 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA**  
 Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 728 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1197/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2028 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 7 I 7/A, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2284 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 5 I 5/A I DVORIŠTE			10343	
		<b>UKUPNO:</b>			10343	

**DRUGI ODJELJAK**

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

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	728. Suvlasnički dio: 20/10000 <b>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-728)</b> dvosoban stan oznake S 622, u šestom katu objekta S 2, Jarušćica 5, neto korisne površine 51,81 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom <b>JARUŠČICA PROJEKT D.O.O., OIB: 02217546383, ZAGREB, JARUŠČICA 7</b>	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	<b>Na suvlasnički dio: 728 (20/10000)</b>		
1.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu 29. svibnja 2007. uknjižuje KN se založno pravo u iznosu od 169.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu koja je jednaka zbroju referentne stope i marže od 3.5% godišnje, te uvećano za naknade i stvarne troškove prema odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik kao i sve druge uvjete iz Ugovora za korist:	169.000.000,00	SPOREDNI ULOŽAK

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 07.04.2022. 09:18:53 Stranica: 1

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</b>			
Katastarska općina: 9996, <b>BLATO NOVO</b>		Verificirani ZK uložak Broj ZK uložka: 2855	
<b>POSEBNI IZVADAK</b>		<b>ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA</b>	
<b>C</b>			
<b>Teretovnica</b>			
<b>ZAGREBAČKA BANKA DD, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>			
<b>2. Na suvlasnički dio: 728 (20/10000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3259 k.o. Blato novo		ZABILJEŽBA
<b>3. Na suvlasnički dio: 728 (20/10000)</b>			
3.1	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. studenog 2009. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po viđenju izdane u Zagrebu dana 15.10.2008. g. u iznosu od 230.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005. g. , promjenljiva , trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena , te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospeljeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospeljeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D. , OIB: 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB</b>	230.000.000,00 KN	
<b>4. Na suvlasnički dio: 728 (20/10000)</b>			
4.1	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. studenog 2009. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po viđenju izdane u Zagrebu dana 27.11.2009. g. u iznosu od 50.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a ( NN br. 35 od 17.03.2005. g. , promjenljiva , trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu ( trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena , te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospeljeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospeljeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D. , OIB: 92963223473, PAROMLINSKA 2, ZAGREB</b>	50.000.000,00 KN	
<b>5. Na suvlasnički dio: 728 (20/10000)</b>			
5.1	Zaprimljeno 31.08.2010. broj Z-41621/10 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. srpnja 2010. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-8433/10 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 27.07.2010. g. u iznosu od 250.000.000,00 kuna s kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama kreditora (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja ovog ugovora iznosi 17,00% godišnje a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8% godišnje, koja teče od dana dospeljeća do dana namirenja tražbine, uvećane za troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b>	250.000.000,00 KN	
<b>6. Na suvlasnički dio: 728 (20/10000)</b>			
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) <span style="float: right;">07.04.2022. 09:18:53</span> <span style="float: right;">Stranica: 2</span>			

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

14/2022

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE** Verificirani ZK uložak  
Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO Broj ZK uložka: 2855  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
**POSEBNI IZVADAK**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 17.10.2011. broj Z-49899/11 Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu broj:3225087579 od 6. listopada 2011. i dvije punomoći od 1. siječnja 2011.,uknjižuje se založno pravo u iznosu od 76.034,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju HNB uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, s rokom otplate od 30 godina, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2</b>	76.034,00 EUR	ISTI KAO NA ETAŽI 388
<b>368. Na suvlasnički dio: 728 (20/10000)</b>			
368.1	Zaprimljeno 06.12.2012.g. pod brojem Z-58566/2012  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. 52. OVR-4947/12 03.12.2012		vezano uz B 728 (1.3)

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



**Prilog br. 7**



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

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

**RJEŠENJE**

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

**riješio je**

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

**Obrazloženje**

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA ŠUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković



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

**Prilog br. 8**

**IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

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

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

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

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

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

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:**

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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