

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: lokal oznake *Lokal 7* u prizemlju objekta S 2, Jaruščica 5A sa otvorenim parkirnim mjestima PM 31 i PM 32 u nivou ulice; stambeno poslovna zgrada u Zagrebu, Jaruščica 5, 5A, 7 i 7A
k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855 - suvlasnički udio redni broj: 483

Naručitelj procjene: ORION GRUPA d.o.o. - u stečaju, 10000 Zagreb, Jaruščica 7A; OIB: 89775200621

Dan vrednovanja procjene: 03. travnja 2025.
Dan kakvoće nekretnine: 03. travnja 2025.

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

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is purple and contains the text: "Daria Halbauer, dipl.ing.arh.", "Bosiljevska 45", "Zagreb", and "STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELISTVO".

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

19/2025

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	ORION GRUPA d.o.o. - u stečaju, 10000 Zagreb, Jarušića 7A; OIB: 89775200621
Adresa nekretnine	Zagreb, Jarušića 5A
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor s pripatkom (dva PM)
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI	
Katastarska općina (ZK)	Blato Novo
zk.ul.br.	2855
suvlasnički udio redni broj	483
zk.č.br.	1197/1
Površina pripadajućeg idealnog dijela zemljišta	20,69 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	51,13 m2
Korisna površina - KP	51,13 m2
Troškovi građenja i opremanja (roh-bau)	1.250,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	63.912,50 €
Tržišna vrijednost nekretnine	€ 82.000,00
Legalitet	DA, upis pozitivne zabilježbe u ZK
Akt za građenje	nije dostavljen
Akt za uporabu	nije dostavljen
Neposredan pristup javnom putu	DA
Godina izgradnje	2008.
Godina obnove / uređenja	2022.
Energetski certifikat	nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Katnost poslovnog prostora u zgradi	prizemlje
Održavanje nekretnine	Smanjeno
Datum vrednovanja	02.04.2025.
Datum kakvoće	02.04.2025.
Indeks na dan procjene - DZS	220,10
Procjenitelj	Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

1. Uvod

Na zahtjev Naručitelja, **ORION GRUPA d.o.o. - u stečaju, 10000 Zagreb, Jaruščica 7A; OIB: 89775200621**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina – lokala oznake Lokal 7 u prizemlju objekta S 2, Jaruščica 5A sa otvorenim parkirnim mjestima PM 31 i PM 32 u nivou ulice; lokal oznake 7 smješten je u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jaruščica 5, **5A**, 7 i 7A.

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj je u prizemlju smješten lokal 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.

Predmet ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine suvlasnički je udjel redni broj 483 (E-483).

Neto korisna površina (NKP) procjenjivanog suvlasničkog udjela redni broj 483 iznosi 51,13 čm.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **03. travnja 2025. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine** koje je mjerodavno za procjenu.

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 03. travnja 2025. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – suvlasničkog udjela redni broj 483 (E-483) – lokal oznake 7 s pripatcima na dan vrednovanja, a za potrebe određivanja tržišne vrijednosti nekretnine u postupku dražbe.

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 m² 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.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu i utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

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, umanjeње 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) i *Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 105/15) jest **prihodovna metoda**.

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi je baza realiziranih transakcija eNekretnine, a detaljniji podaci o usporednim nekretninama (lokacija, katastarska čestica i općina, površina, itd.) nalaze se u prilogu ovog elaborata.

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.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

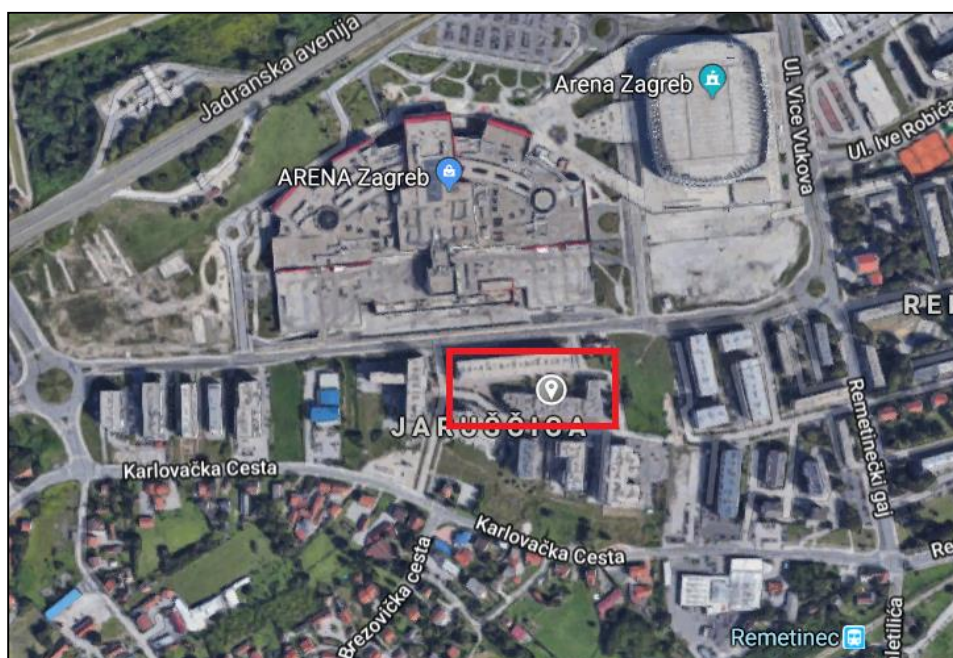
mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

3. Opći podaci

3.1. Lokacija i opis zemljišta



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

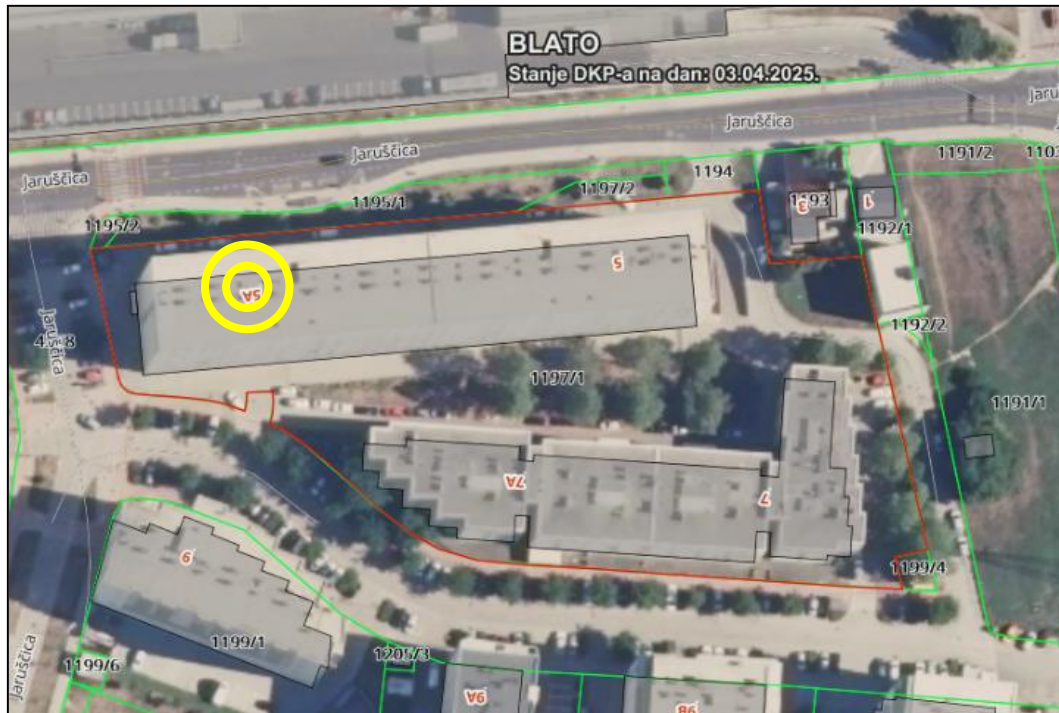
Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025



Predmet procjene je lokal oznake Lokal 7 s pripadcima (parkirno mjesto PM 31 i parkirno mjesto PM 32) u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jaruščica 5, **5A**, 7 i 7A, naselje Lanište.

Nekretnina predmet ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine smještena je u stambeno poslovnoj zgradi s dvije dilatacije, i to u prizemlju stambeno poslovne zgrade kućni broj 5A.

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jaruščica 5, 5A, 7 i 7A upisana je k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 2855, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni Odjel Novi Zagreb; lokal predmet ovog elaborata procjene upisan je kao suvlasnički udio redni broj 483 (E-483).

Lokacija procjenjivane nekretnine vrlo dobro je integrirana u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture kao prometna povezanost s ostalim dijelovima grada; lokacija nekretnine nije izložena povišenoj razini buke i zagađenosti od lokalnog prometa.

Pristup javnom prijevozu (autobusna gradska linija) ispred je procjenjivanog lokala.

Zgrada Jaruščica broj 5A izgrađena je 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 građevina i podrumskim etažama -1 i -2 smještena su parkirališna mjesta i garaže stanara.

3.2. D o k a z v l a s n i š t v a

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanim nekretninama korišten je e-izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, ZK Odjel Novi Zagreb, zk.ul.br. 2855 suvlasnički udio redni broj 483 (E-483) - 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** za k.č.br. 1197/1 k.o. Blato

3.3. K o m e n t a r l e g a l i t e t a

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

„Zaprimljeno 12.01.2012. broj Z-3213/12

11.1 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 s aspekta odredbi Zakona o gradnji zgrade se 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 03. travnja 2025. godine

Stambeno poslovna zgrada anagrafske oznake Jarušćica 5 i 5A čine dvije dilatacije (A i B) katnosti podrum -2, podrum -1, prizemlje i 8 katova, a stambeno poslovnu zgradu anagrafske oznake Jarušćica 7 i 7A čine dvije dilatacije (A i B) katnosti podrum -2, podrum -1, prizemlje i 4 kata.

Zgrada je izgrađena do faze 100% gotovosti 2007. 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 ishođeno 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.

Procjenjivani lokal oznake Lokal 7 smješten je u prizemlju zgrade oznake Jarušćica 5A, u prizemlju, u sjeverozapadnom dijelu 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 lokal broj 7 u prizemlju stambeno poslovne zgrade anagrafske oznake 5A s pripadnim parkirnim mjestima PM 31 i PM 32 u dvorištu zgrade.

U stanove, garaže i garažno parkirna mjesta pristupa se iz zajedničkih prostorija zgrade (stubišta). U lokal predmet procjene pristupa se neposredno iz dvorišta zgrade koje u naravi predstavlja prometnicu uz sjeverno pročelje zgrade.

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.

Lokal je uređen za potrebe uredskog prostora tvrtke; lokal je priključen na instalacije vodovoda i odvodnje i električne struje; lokal nema priključak na plin.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

Tehnički opis:

konstrukcija	temelji	AB temeljna ploča
		AB monolitna konstrukcija, zidovi
	nosiva konstrukcija	zidani blok opekom
	pregradni zidovi	zidani punom opekom
	krovište	ravan krov
	pokrov	HI sa svim potrebnim slojevima
	limarija	pocinčana
	TI	izvedena
	HI	izvedena
pročelje		toplinska fasada
vanjska stolarija		PVC ostakljena IZO staklom
obrada zidova		gletani i bojani
obrada podova		tapison
obrada stropova		gletani i bojani
unutarnja stolarija		drvena
instalacije	električna struja	izveden glavni priključak
	vodoopskrba	izveden glavni priključak
	odvodnja	izveden glavni priključak
	grijanje	klimatizacijski uređaj
	hlađenje	klimatizacijski uređaj
održavanje		dobro, uredski prostor

Nova građevinska vrijednost procjenjivog lokala oznake Lokal 7 s pripadcima (PM 31 i PM 32) procjenjuje se na iznos od 1.250,00 EUR/čm, odnosno, 63.912,50 EUR.

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – poslovnih prostora (lokala)

Realizacije zakupa poslovnih prostora (lokala) na procjenjivanom području kreću se u rasponu od 12,00 EUR/čm do 17,00 EUR/čm, ovisno o površini, tehničkom stanju, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu poslovnog prostora.

Trenutno je u ponudi na procjenjivanoj lokaciji manji broj nekretnina sličnih karakteristika (novija zgrada, relativno dobra lokacija), te je mogućnost prodaje nekretnine ili zakupa 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.).

Kako lokal nije u fazi 100% gotovosti (potrebno uređenje sanitarnog čvora – keramika podna i zidna, priključenje na plinske instalacije te projekt privođenja namjeni za poslovni prostor) pretpostavlja se potreban iznos za privođenje namjeni u iznosu od cca 14.387,15 EUR za koji će iznos biti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini dana 03. travnja 2025. 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 posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – lokala oznake Lokal 7 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Jaruščica 5, **5A**, 7 i 7A s pripatcima (PM 31 i PM 32 – smještena u dvorištu zgrade); nekretnina predmet ove procjene je NKP 51,13 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 483 (E-483).

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – lokala oznake Lokal broj 7 s pripatcima u Zagrebu, Jaruščica 5A u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	81.527,20 €
ZAOKRUŽENO	82.000,00 €
KORISNA POVRŠINA	51,13 m2
JEDINIČNA CIJENA	1.603,76 €/m2

Procjenu izradila :

Zagreb, 03. travnja 2025.

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Rješenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
KLASA: UP/I-710-03/24-01/1014
URBROJ: 541-03-04/02-25-04



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

PRILOZI

- | | |
|--------------|---|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br. 2 | Iskaz KVP |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti zakupa poredbenom metodom – analiza usporednih nekretnina (međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika) – analiza usporednih zakupa |
| Prilog br. 4 | Procjena tržišne vrijednosti lokala pojednostavljenom prihodovnom metodom |
| Prilog br. 5 | Izvadak iz Zemljišne knjige k.o. Blato Novo zk.ul.br. 2855 - suvlasnički udio redni broj 483 (E-483) |
| Prilog br. 6 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti |
| Prilog br. 7 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka |

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

Prilog br. 1



Prilog br. 2

POSLOVNI PROSTOR				
PROSTORIJA	Visina h m	Korisna površina KP m ²	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP m ²
Lokal 7 u prizemlju objekta S 2, PM 31 i PM 32	≥ 2,6 m < 4,0 m	51,13	1,00	51,13
SVEUKUPNO:		51,13		51,13

Prilog br. 3

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.
	ADRESA	Zagreb Jarušćica 5, 5A, 7 i 7A	Zagreb Jarušćica 9B	Zagreb Jarušćica 5, 5A, 7 i 7A
	k.č.	1197/1	1209/3	1197/1
	k.o.	Blato	Blato	Blato
	VRSTA NEKRETNINE U ZAKUPU	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	-	-	-
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	51,00 m2	126,76 m2	48,00 m2
	POLOŽAJ U ZGRADI	prizemlje	prizemlje	prizemlje
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA	664,65 €	1.500,00 €	600,00 €
	JEDINIČNA CIJENA	13,03 €/m2	11,83 €/m2	12,50 €/m2
	DATUM UGOVORA	07.06.2022.	02.04.2024.	15.01.2022.
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	ID ZKC	1762197	2114343	1583462
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	-	-	-
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
	Indeks na dan transakcije	175,12	210,30	168,63
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,26	1,05	1,31
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	16,38 €/m2	12,38 €/m2	16,32 €/m2

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
	POREDBENI POKAZATELJI	KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE		
	Lokacija poslovnog prostora u zakupu	Slična	Slična	Slična
		1,00	1,00	1,00
	Tehničko stanje	Bolje	Bolje	Bolje
		0,95	0,90	0,95
	Površina poslovnog prostora u zakupu	Slična	Veća	Slična
		1,00	0,90	1,00
	Cestovni pristup i parkiranje	Sličan	Sličan	Sličan
		1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	Komunalna infrastruktura	Uređena	Uređena	Uređena
		1,00	1,00	1,00
	Atraktivnost poslovnog prostora u zakupu	Slična	Slična	Slična
		1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	15,56 €/m2	10,03 €/m2	15,50 €/m2
	POSTOTAK IZLAZNE VRIJEDNOSTI U ODNOSU NA PRIJE INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA	5,00%	19,00%	5,00%

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	STATISTIKA			
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	13,70 €/m2		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	1,86 €/m2	-3,67 €/m2	1,80 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	13,60%	-26,76%	13,16%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	15,56 €/m2	10,03 €/m2	15,50 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	1,86 €/m2	-3,67 €/m2	1,80 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	13,60%	-26,76%	13,16%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	3,47	13,44	3,25
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	16,91		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	4,11	30,02%	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	8,22		
	TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	13,70 €/m2		
	ZAOKRUŽENO	13,50 €/m2		

Prilog br. 4

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2025		
GODINA IZGRADNJE ZGRADE		2008		
GODINA UREĐENJA		2022		pretpostavka
Starost objekta (G):	prosjeck	10 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		90 god		
Preostali vijek korištenja (4-3):		80 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	1,5	1,5	
Odabrani faktor korištenja:		2		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		11,11%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		73,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		66 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	PRIZEMLJE	51,13 m ²	13,50 €/m ²	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 €	
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA			Poslovni prostori 4.5-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA			7,00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %		0,00%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%	
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %		0,00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%	
PRILAGODENA KAMATNA STOPA			7,00%	
TROŠKOVI GOSPODARENJA				
Troškovi upravljanja			2,00%	
Troškovi održavanja			5,00%	
Rizik gubitka najamnine			8,00%	
Pogonski troškovi			3,00%	
TROŠKOVI GOSPODARENJA UKUPNO (% od ukupnih prihoda)				18,00%
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)			90 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)			66 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)			14,12	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$			0,01	(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			8.283,06 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA			1.490,95 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG			6.792,11 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)			95.914,35 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			0,00 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)			0,00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			0,00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV			95.914,35 €	(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)


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

19/2025

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Privođenje namjeni (projektna dokumentacija i izvođenje radova uređenja do faze gotovosti 100%)		15,00%	14.387,15 €	
UKUPNO ODBICI			-14.387,15	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			81.527,20 €	
ZAOKRUŽENO			82.000,00 €	
KORISNA POVRŠINA			51,13 m2	
JEDINIČNA CIJENA			1.603,76 €/m2	

Prilog br. 5

NESLUŽBENA KOPIJA


REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 03.04.2025. 10:43

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2855

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23145/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 483 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

DRUGI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
483.	Suvlasnički dio: 20/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-483) lokal oznake Lokal 7 u prizemlju objekta S 2, Jarušćica 5a, sa otvorenim parkirnim mjestima oznake PM 31 i PM 32 u nivou ulice, neto korisne površine 51,13 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom ORION GRUPA D.O.O., VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR	
483.4	Zaprimljeno 03.11.2023.g. pod brojem Z-27082/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, 36. ST-1112/13-447 03.11.2023	na 483 (1.1)
483.5	Zaprimljeno 27.08.2024.g. pod brojem Z-23145/2024 ZABILJEŽBA, rješenja o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. St-1112/2013-495 od 27.08.2024., nekretnina dužnika ORION GRUPA d.o.o. u stečaju OIB: 89775200621, Jarušćica 7a, 10000 Zagreb.	na 483 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

03.04.2025. 10:56:11

Stranica: 1

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2855

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 483 (20/10000)			
1.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Na temelju solemniziranog Ugovora o založnom pravu 29. svibnja 2007. uknjižuje KN se založno pravo u iznosu od 169.000.000,00 kn, uvećano za redovnu kamatu koja je jednaka zbroju referentne stope i marže od 3.5% godišnje, te uvećano za naknade i stvarne troškove prema odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik kao i sve druge uvjete iz Ugovora za korist:	169.000.000,00	SPOREDNI ULOŽAK
1.7	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021, upisanog pod posl. brojem Z-38320/07 u iznosu od 169.000.000,00 kn sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		
2. Na suvlasnički dio: 483 (20/10000)			
2.1	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-38320/07 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 3259 k.o. Blato novo		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 483 (20/10000)			
3.1	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63807/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 27. studenog 2009.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-17436/09 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice, po viđenju izdane u Zagrebu dana 15.10.2008.g. u iznosu od 230.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a (NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenljiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu (trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:	230.000.000,00 KN	
3.7	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021, upisanog pod posl. brojem Z-63807/09 u iznosu od 230.000.000,00 kn sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		
4. Na suvlasnički dio: 483 (20/10000)			

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 9996, **BLATO NOVO**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: **2855**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a (NN br. 35 od 17.03.2005.g. , promjenljiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske Narodne Banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu (trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenljivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine i ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:	50.000.000,00 KN	
4.7	Zaprimljeno 02.03.2021.g. pod brojem Z-5460/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, OVLAST ZA SKLAPANJE UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 18.12.2020, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (ARSENIUS D.O.O.) 02.03.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA (METRO LIVING D.O.O.) 02.03.2021, upisanog pod posl. brojem Z-63807/09 u iznosu od 50.000.000,00 kn sa imena nosioca tog prava METRO LIVING d.o.o., OIB: 18836443912, Sobolski put 16, Zagreb, na sada: ARSENIUS D.O.O., OIB: 74301282336, JARUŠČICA 11, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.04.2025.

Prilog br. 6

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:

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

Prilog br. 7



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1014

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 21. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Darie Halbauer, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Bosiljevska ulica 45, OIB: 42934308439, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Daria Halbauer, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Bosiljevska ulica 45, OIB: 42934308439, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 2. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Daria Halbauer, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI7100324011014|4

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

10 000 Zagreb

Badalićeva 25

email: daria.halbauer@gmail.com

mob: 098 439 798

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

19/2025

2

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Daria Halbauer, Zagreb, Bosiljevska ulica 45
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011014|4