

R-235/2018

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA
u svrhu ažurnog monitoringa rizika

POSLOVNI PROSTOR
ZAGREB, PETRINJSKA 4/1

NARUČITELJ:
KERUM d.o.o.



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

9.953.000,00 kn ILI 1.345.000,00 EUR

IZRADA:
ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb
Odjel procjena i konzaltinga poslovnih nekretnina
Zagreb, 08.05.2018. godine

Specijalist za procjene
Errol Bečirević, dipl.ing.građ.

Mlađa specijalistica za procjene
Lucija Forjan, mag.ing.aedif.

KONTROLA
Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

OVJERA
Voditeljica odjela
Dunja Primer, dipl.ing.arh.

ZANE d.o.o.
ZAGREB
NOVA VES 17

«Zagrebačka banka» d.d.

Poslovni centar 3 "010215

Jasmina Gerić Brezovic

Savska cesta 62
10000 Zagreb

Zagreb, 11.05.2018.
Ur.br: 979 /2018

Predmet: Dostava procjene o vrijednosti nekretnina

Na Vaš zahtjev izvršili smo procjenu vrijednosti nekretnine koju Vam u prilogu dostavljamo:

- Procjembeni elaborat za klijenta KERUM d.o.o., broj R-235/2018

S poštovanjem,

ZANE d.o.o.

Zagreb nekretnine d.o.o.
Članica Grupe Zagrebačke banke

Nova Ves 17
10 000 Zagreb
Hrvatska
tel.: ++385 1 4860 111
fax.: ++385 1 4860 222
www.zane.hr

Poslovnice:

RIJEKA, A. Starčevića 10, tel: ++ 385 51 212 020, fax: 212 120
SPLIT, I. Gundulića 26/II, tel: ++ 385 21 380 250, fax: 380 257
OSIJEK, Trg slobode 8, tel: ++ 385 31 200 619, fax: 200 620
VARAŽDIN, Kapucinski trg 5, tel: ++ 385 42 212 515, fax: 212 235
ZANE BH d.o.o., SARAJEVO, Branilaca Sarajeva 20, ++387 33 211 667,
fax: ++387 33 207 252
PODRUŽNICA - MOSTAR, Nadbiskupa Čule b b (Zgrada spajalica),
tel/fax: ++ 387 36 333 851

Upisano u sudski registar trgovačkog suda
u Zagrebu rješenjem br. tt- 95 / 3873 - 2
od 24. 01. 1995. OIB: 15364543303, MBS:
0 8 0 0 3 6 0 3 6, porezni broj: 3709124,
temeljni kapital u iznosu 5.000.000,00 kn
uplaćen u cijelosti.
Direktor: Maja Bilić Orešković.
IBAN: HR 1923600001101206205 kod
Zagrebačke banke d. d., Trg bana Josipa
Jelačića 10, 10000 Zagreb.

SAŽETAK

Ozn. Elaborata:	R-235/2018	Z-142201/2018	
PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU			
1	Naručitelj	ZAGREBAČKA BANKA d.d.	
2	Adresa naručitelja	Savska cesta 62, Zagreb 10000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)	KERUM d.o.o.	
PODACI O NEKRETNOSTI			
4	Tip nekretnosti	poslovni prostor revizija	
5	Vrsta nekretnosti	poslovna	
6	Opis nekretnosti	Bivše kino Central uređeno kao disko klub "Opera Club" prema neprovedenom etažnom elaboratu označeno kao Poslovni prostor PP2	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnost	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnosti	Zagreb, Petrinjska 4/1	
9	Kvart (za određene gradove)	Centar	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10	Vrsta izvodka	ZK izvadak	
11	ZK odjel	ZAGREB	
12	Katastarska općina	GRAD ZAGREB	
13	Broj ZK uložka/poduloška	19306/-	
14	Broj čestice	2994/2	
15	Etažirano DA/NE	ne	
16	Redni broj etaže		
17	Omjer etažnog vlasništva		
18	Vlasništvo	KERUM d.o.o.	
19	Udio vlasništva	1/1	
20	Upisana prava	pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza u korist predmetne čestice 2994/2 a preko 2994/1	
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNOSTI			
21	Status upisa	upisano staro stanje	
22	Zakonitost nekretnosti	zakonita	
23	Zabilježba	nije upisana	
PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA			
24	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja	R-22/2015, ZANE d.o.o.	
25	Napomena	Uz pretpostavku provedbe etažnog elaborata i urednog upisa poslovnog prostora u zk sa pozitivnom zabilježbom.	
26	Zakonitost nekretnosti	zakonita	
27	Datum procjene	28.1.2015.	
28	Tržišna vrijednost	620.000,00	EUR
29	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
30	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
PREDMET PROCJENE			
31	Katnost	po: -1, pr, kat: 1	
32	Kat	pr+1	
33	Broj soba		
34	Godina izgradnje	1936	
35	Orijentacija	sjever, jug, istok, zapad	
36	P (m2)	653,24	m2
37	NP (m2)	653,24	m2
38	KP (m2)	688,89	m2
39	Balkon/lođa/terasa/vrt/vpm		
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	centralno, klima uređaj	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon	
44	Građevinski materijal koji prevladava (opeka, arm.beton ...)	beton, opeka	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO, Energija za grijanje -, Primarna energija -	
46	Stanje nekretnosti	renovirana/g renoviranja 2015.godine izvršeno kompletno uređenje prostora	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
48	Tržišna vrijednost nekretnosti	1.345.000,00	EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnosti		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja	407.079,00	EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	prihodovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	8.5.2018.	
55	Datum kakvoće	16.3.2018.	
56	Datum izrade	8.5.2018.	
57	Napomena	da	

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očividom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

SADRŽAJ

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	4
POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	5
OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	5
UVOD	6
OPIS NEKRETNINE.....	7
OPIS LOKACIJE	7
OPIS POSLOVNOG PROSTORA.....	8
ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA	9
TEHNIČKI OPIS	10
GRAFIČKI PRILOZI.....	11
.....	11
FOTODOKUMENTACIJA.....	13
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	21
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	21
PROCJENA.....	22
DOKUMENTACIJA	27

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA



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

Broj: 4 Su- 307/16
Zagreb, 25. ožujka 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- 5) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnosti uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnosti proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnosti koja se procjenjuje s nekretnostima koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnosti koje s procjenjivanom nekretnošću pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnosti i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti kojima je svrha stvaranje prihoda.

UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od ZAGREBAČKE BANKE d.d., a za naručitelja KERUM d.o.o. izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu ažurnog monitoringa rizika.

Predmet procjene

Predmet procjene je 68,66/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP2, s nusprostorijama u prizemlju i katu objekta, netto korisne površine 642,22m² u etažnom elaboratu označeno plavom bojom, u dvorišnom poslovnom objektu upisanom kao kino-kazalište "CENTRAL" zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici br. 4 koje se nalazi na zk.čest.br. 2994/2 k.o. Grad Zagreb, broj.zk.ul. 19306 prema kopijama zk izvadka i prijedlogu etažnog elaborata u prilogu.

Ponovni pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta na dan kakvoće 16.03.2018.g. izrađena je ova procjena.

Vlasništvo: KERUM d.o.o.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

NAPOMENA:

- Za potrebe procjene koristili smo se podacima iz neprovedenog plana etažnih dijelova: površina čestice 541 m², etažna cjelina PP2 površine 642,22 m², udio u vlasništvu 68,66%.
- Navedeni plan posebnih dijelova nije proveden u zemljišnim knjigama, a podaci o veličini čestice u katastru i zemljišnoj knjiži se razlikuju (zk. čestica 504 m², kat. čest 541 m²).
- Procjena je izrađena uz pretpostavku provedbe etažnog elaborata i urednog upisa poslovnog prostora u zemljišnim knjigama sa pozitivnom zabilježbom da je priložen akt za uporabu.
- Prema dostupnim podacima zgrada je izgrađena prije 15.veljače 1968.godine te se za potrebe ove procjene smatra zakonitom.
- Prilikom uređenja 2015.godine, neizgrađeni dio dvorišta (prema prijavnom listu iz prijedloga etažnog elaborata površine 61 m²) je zatvoren i natkriven te prenamjenjen u dodatnu prostoriju – navedenu površinu nismo uzeli u obzir prilikom procjene jer za istu nismo dobili akte za gradnju i uporabu.
- Prilikom uređenja 2015.godine sa istočne, ulazne strane, poslovni prostor je proširen do ruba vanjskih stepenica- navedenu površinu nismo uzeli u obzir prilikom procjene jer za istu nismo dobili akte za gradnju i uporabu.

OPIS LOKACIJE

7

OPIS POSLOVNOG PROSTORA

Predmetni poslovni prostor je u naravi dio dvorišne zgrade, dvorane bivšeg kina Central, zajedno sa popratnim prostorijama. Prostor je bio izvan funkcije od 2004. do 2015. godine kada je preuređen kao disko klub. Korišten je kao dvorana za projekciju kino predstava i održavanje drugih manifestacija sličnog sadržaja, katnosti prizemlje i kat. Svijetla visina dvorane je 9,3 m, a sastoji se od više prostorija međusobno povezanih koje su bile u funkciji projekcija filmova (kino dvorana sa parterom i balkonom te projekcijskom sobom iznad balkona) i pratećim prostorijama.

Prostor se pruža kroz dva volumena različitih visina pri čemu je južni volumen dvorane višji od sjevernog volumena pratećih prostorija. Oba volumena su dvoetažni, odnosno katnosti prizemlje +kat, pri čemu je dvoranski volumen u svom zapadnom dijelu izveden dijelom kao katna galerija otvorena prema prizemlju, a dijelom sa tehničkim prostorijama u razini iznad galerije kata.

U prizemlju sjevernog volumena je vjetrobran, ulazni prostor u kojem se nalaze blagajna, garderoba, sanitarije, ured i 2 spremišta. Iz ulaznog prostora se ulazi u južni volumen tj u dvoranu disko kluba u kojoj se nalaze dva šanka i pozornica za DJ-a.

Stubištem iz pretprostora pristupa se katu gdje se nalazi predprostor dvorane u kojem je smješten šank, a na istom nivou nalazi se sanitarni čvor koji je uređen umjesto bivše prostorije arhiva, dok je bivši izlaz iz dvorane prema vanjskom stubište zatvoren. Iz predprostora se strmim stubama dolazi do etaže tehnike (smještene unutar volumena kata ali iznad galerije kata) gdje se nalazi predprostor, wc, elektroormar, ured video nadzora (bivša prostorija za projekciju filmova) te prostorija za izlaz na krov.

Sjeverozapadni kut predmetne čestice je prije renovacije 2015.g. bio otvoren, odnosno u funkciji dvorišta iz kojeg se ulazilo u predprostor i spremište kotlovnice na tekuća goriva. Renovacijom je taj prostor zatvoren i natkriven, odnosno u potpunosti prenamjenjen u prostoriju sa pomoćnim šankom i separeima.

Pristup građevini odnosno poslovnom prostoru je kroz kolni prolaz ulične građevine na adresi Petrinjska 4 – sa pravom služnosti preko čestice u prvom redu (2994/1) .

U podrumu zgrade smješten je poslovni prostor Ritz club koji nije predmet ove procjene.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

POSLOVNI PROSTOR PRAŠKA 4/1, ZAGREB							
				PR+1			
neto površina					NP neto površina poda IZMJERA		KP korisna površina
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m ²	koeficijent	m ²
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR							
PRIZEMLJE							
1	predprostor	9,59	1,00	1,00	9,59	0,75	7,19
2	predprostor	73,70	1,00	1,00	73,70	1,50	110,55
3	spremište	4,11	1,00	1,00	4,11	0,75	3,08
4	sanitarije	5,04	1,00	1,00	5,04	0,75	3,78
5	sanitarije	11,94	1,00	1,00	11,94	0,75	8,96
6	blagajna	6,94	1,00	1,00	6,94	0,75	5,21
7	garderoba (ex ured)	7,99	1,00	1,00	7,99	0,75	5,99
8	spremište	2,65	1,00	1,00	2,65	0,75	1,99
9	dvorana	215,85	1,00	1,00	215,85	1,50	323,78
10	spremište	13,49	1,00	1,00	13,49	0,75	10,12
11	predprostor	7,32	1,00	1,00	7,32	1,50	10,98
12	hodnik	8,33	1,00	1,00	8,33	1,50	12,50
13	kotlovnica	31,03	1,00	1,00	31,03	1,50	46,55
					397,98		550,66
KAT-GALERIJA							
15	predprostor-šank	87,36	1,00	1,00	87,36	1,50	131,04
16	sanitarni čvor (ex arhiva)	16,80	1,00	1,00	16,80	0,75	12,60
17	dvorana-galerija	101,91	1,00	1,00	101,91	1,50	152,87
					206,07		296,51
KAT -TEHNIKA							
19	ured video nadzora (ex projekcija)	13,16	1,00	1,00	13,16	1,00	13,16
20	predprostor	11,53	1,00	1,00	11,53	1,50	17,30
21	wc	1,09	1,00	1,00	1,09	1,00	1,09
22	elektroormar	1,37	1,00	1,00	1,37	1,50	2,06
					27,15		33,60
ZATVORENI POSLOVNI PROSTOR					631,20		880,76

OTVORENI POSLOVNI PROSTOR							
	stepenice za kat	11,58	1,00	1,00	11,58	0,25	2,90
	izlaz na krov	10,46	1,00	1,00	10,46	0,50	5,23
OTVORENI POSLOVNI PROSTOR					22,04		8,13

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	P površina prema ETAŽNOM ELABORATU	NKP površina prema ETAŽNOM ELABORATU		NP neto površina IZMJERA		KP korisna površina
	m2			m2		m2
ZATVORENI DIO	653,24	642,22		631,20		880,76
OTVORENI DIO				22,04		8,13
UKUPNO PP	653,24	642,22		653,24		888,89

dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene

TEHNIČKI OPIS**Katnost:** Pr+1/ Po+Pr+1

Ugrađena dizala: Ne

Godina izgradnje: 1936. godina; dogradnja 1947.**Dovršenost:** Da**Stanje nekretnine:** renovirana

2015.godine izvršeno kompletno uređenje prostora u smislu zamjene zidnih i podnih obloga, izvedbe zvučne izolacije, izvedbe spuštenih stropova i zamjene instalacija za namjenu diskoteke; zatvoreni bočni izlazi iz dvorane i uklonjena nadstrešnica iznad njih; prilazni prostor ulazu natkriven i zatvoren (metalna konstrukcija, trapezni lim, sendvič ispuna, oslikana ulazna fronta), dvorišni prostor zatvoren i natkriven.

Energetski certifikat i razred: nepoznato (energetski certifikat nije predložen);**Konstrukcija****Temelji:** zidani i armiranobetonski trakasti**Nosiva konstrukcija:** zidana od opeke; dogradnja dvorane armiranobetonska**Međukatna konstrukcija:** armiranobetonska ploča**Krovna konstrukcija:** ravna armiranobetonska ploča na zgradi dvorane; drvena konstrukcija blagog nagiba sa trapeznim limom i šindrom nad zatvorenim dvorišnim prostorom**Završne obrade****Pročelje:** ožbukano, obojano, bez termo izolacije**Podovi:** kamene ploče u ulaznim predprostorima, keramičke pločice (imitacija drva) u prostoru šanka i sanitarnim prostorijama na katu, laminat na dijelu balkona kata, tapison na stepenicama i u prostoriji bivšeg dvorišta**Zidovi:** ožbukani i obojani uljanim/običnim bojama; dijelom gips – kartonski bojani; obloženi kamenim pločama u sanitarnim prostorijama u prizemlju i na katu, keramičkim pločicama u sanitarnim prostorijama na katu tehnike**Stropovi:** ožbukani i obojani, najvećim dijelom gips-kartonski sa rasvjetnim tijelima**Vrata i prozori****Vanjska stolarija:** drvena, obrađena lazurnom, ostakljena običnim staklom, plasična stolarija sa izo staklom u predprostoru na katu tehnike; ulazna stijena od sendvič elemenata sa zvučno izoliranim vratima**Unutarnja stolarija:** drvena, obrađena lazurnom ili bojama, puna ili furnirana, jednokrlna i dvokrlna**Instalacije:**

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, antenski sustav, priprema tople vode bojler na električnu energiju, grijanje sustavom ventilacije –klimatizacije, videonadzor, senzori pokreta,

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

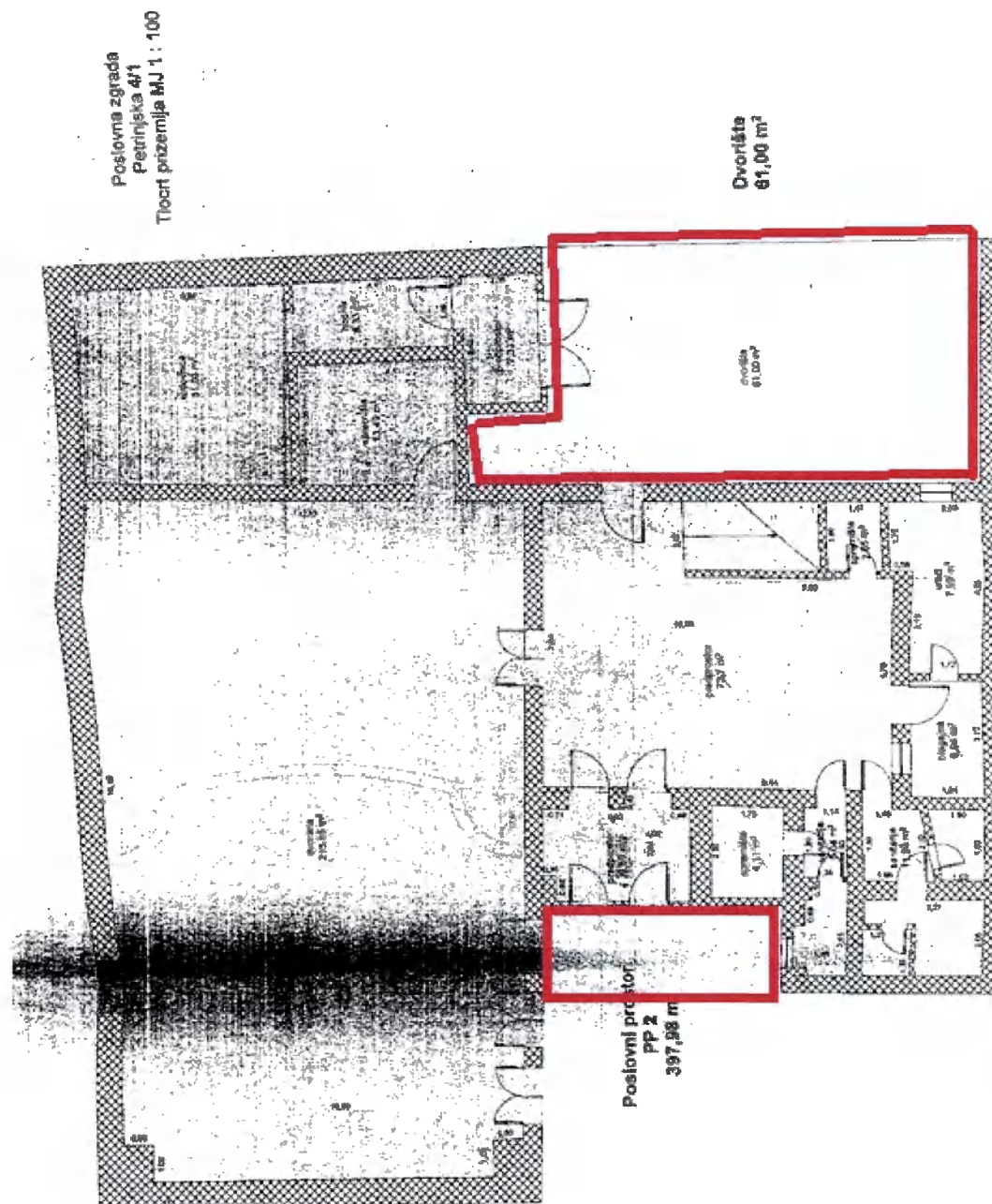
Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

Napomena

-

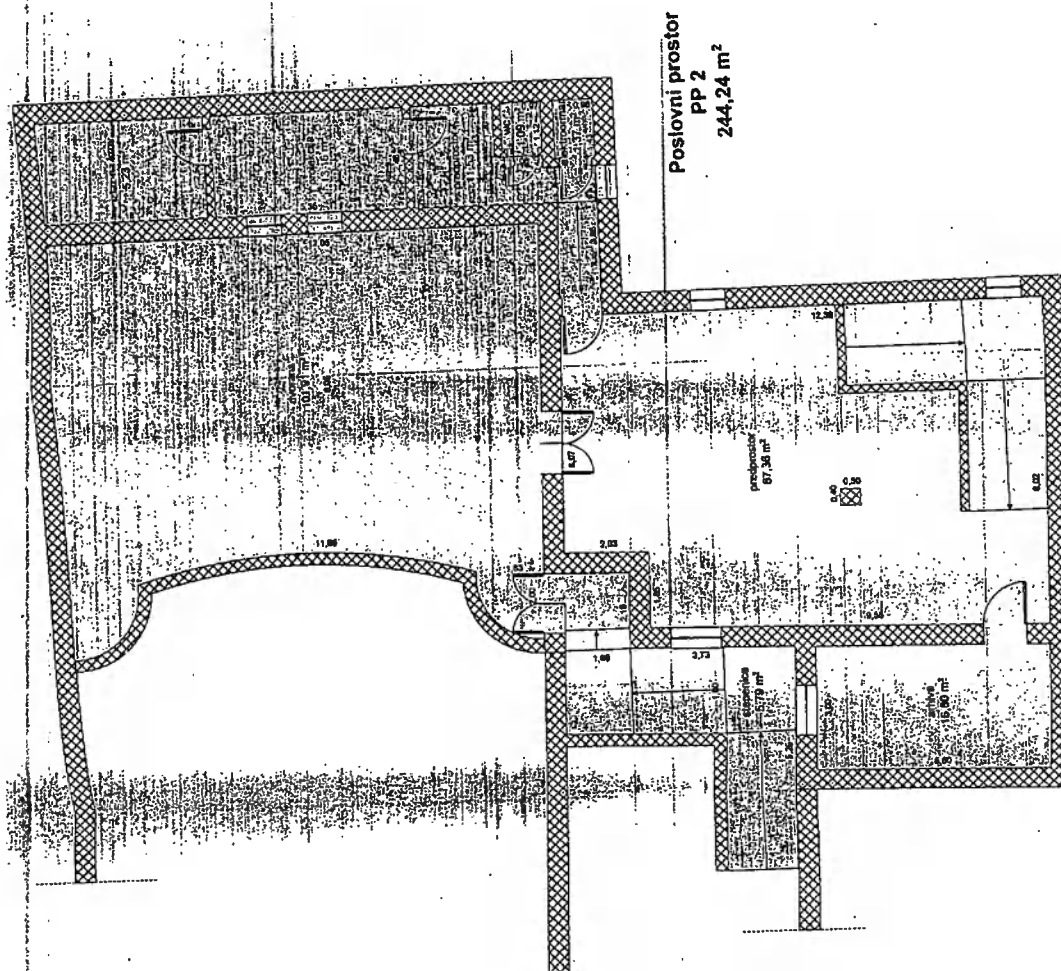
GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt prizemlja



Proširenja koja nisu uzeta u obzir kod procjene.

Poslovna zgrada
Petrinjska 4/1
Plošt kata MJ 1 : 100



FOTODOKUMENTACIJA



pogled niz ulicu



ulaz u haustor



haustor



prilaz Operi



ulazni prostor



ulazni prostor



ulaz

5

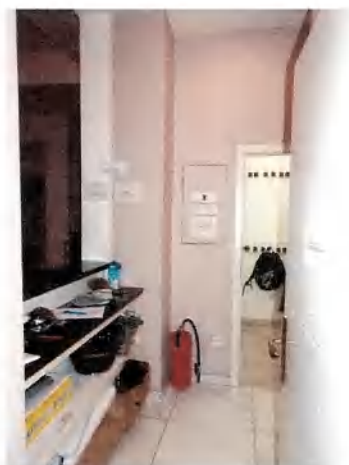




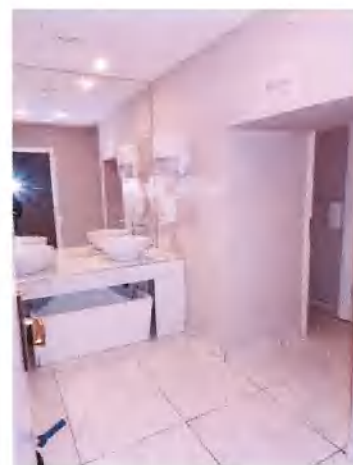
hall- pogled prema garderobi



hall



prilaz garderobi (prizemlje)



toalet u prizemlju

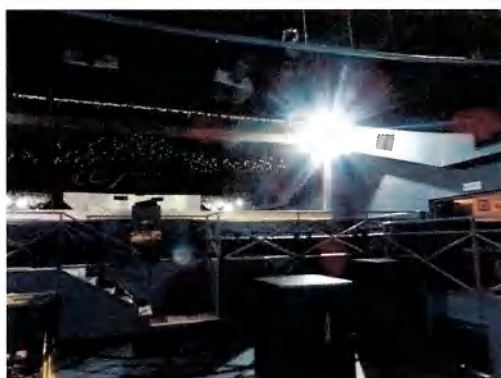




ispod stepenica



ulaz u „dvoranu“



dvorana (prizemlje)



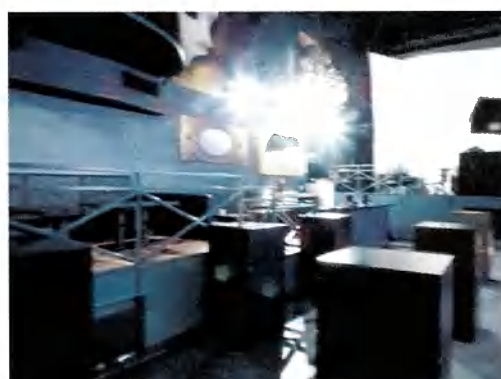
pogled na zapadni dio sa galerijom



prizemlje i galerija

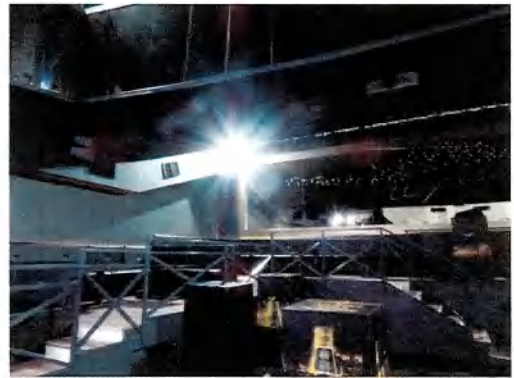


pogled prema galeriji

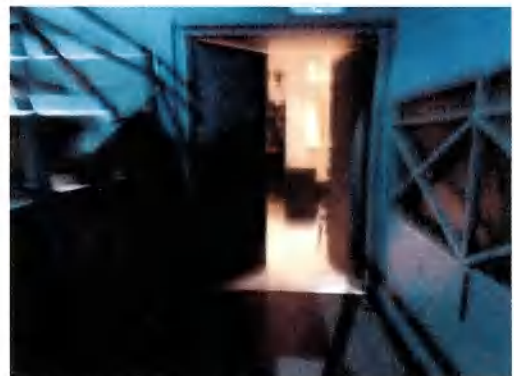




separe u prizemlju



pogled prema istočnom dijelu



izlaz



prostori skladišta u prizemlju



skladište u prizemlju





prostori iza u prizemlju



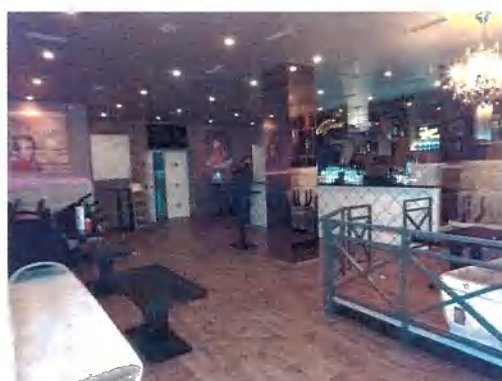
stubište prema katu



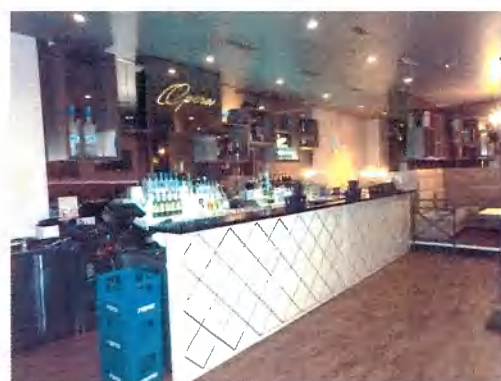
stubište



stubište



kat





ulaz na balkon -galeriju (lijevo) i
prema katu tehnike (desno)



Balkon-galerija



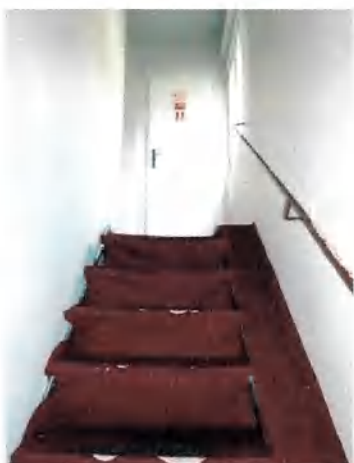
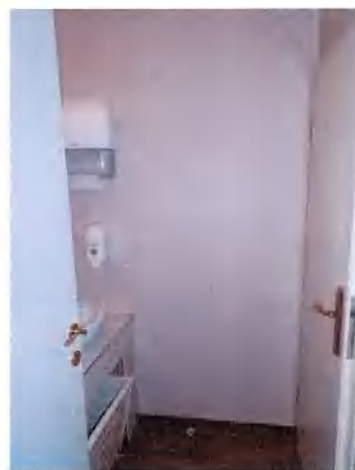
pogled sa galerije



podest na galeriji



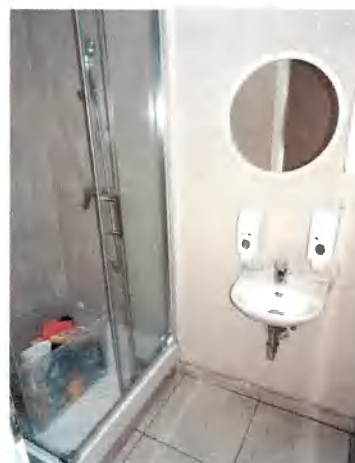
wc na katu



stepenice prema katu tehnike



hodnik



wc



prostori ureda tehnike

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Gospodarski rast zabilježen u 2016. i 2017. godini pozitivno utječe na kretanje potražnje za nekretnostima i formiranje cijena nekretnosti, međutim, izrazito loši demografski trendovi djeluju ograničavajuće na snagu tog oporavka.

Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretnostima.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.dzs.hr

Prema najnovijim podacima tromjesečni BDP za treće tromjesečje 2017. godine ukazuje na realnu stopu rasta od 3,3% u odnosu na isto tromjesečje 2016. godine.

Pozitivni trendovi u gospodarstvu zaustavili su negativne trendove u građevinskom sektoru. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u razdoblju od siječnja do listopada 2017. godine u usporedbi s istim razdobljem 2016. godine veći je za 22,7%.

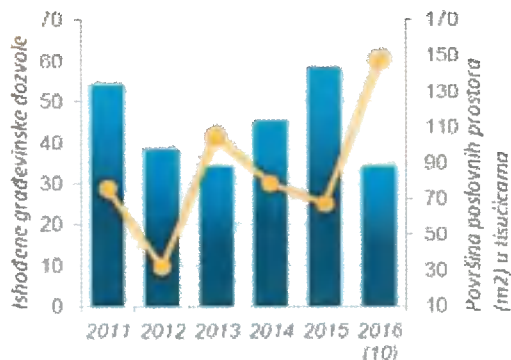
Kretanje cijena poslovnih nekretnosti

Izvori: Colliers International – Research&forecast report Croatia, 2016 Overview, ZANE istraživanja

Prema provedenim istraživanjima, u 2016. godini zabilježen je polagani rast potražnje za uredskim prostorima. Tržišne aktivnosti se i dalje pretežito odnose na transakcije zakupa, i to značajnim dijelom na prelazak postojećih zakupaca u kvalitetnije prostore uz povoljnije uvjete. Sukladno tome, u većim gradovima (Zagreb, Split, Rijeka) smanjuje se stopa nepopunjenosti u kvalitetno opremljenim prostorima, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rast stope nepopunjenosti.

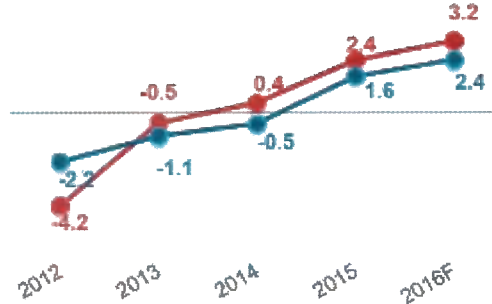
Potražnja za poslovnim prostorima - lokalima unutar stambenih naselja prati kretanje tržišta stambenih nekretnosti kod kojih je zabilježen blagi oporavak. Veća potražnja i dalje postoji za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih hrvatskih gradova i njihova popunjenost i realizirane cijene su vrlo visoke i dalje rastu sukladno povećanju potrošačke moći.

■ ishodene građevinske dozvole
■ površina poslovnih prostora



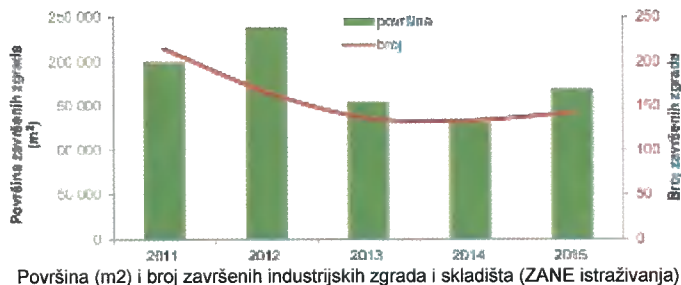
Ishodene građevinske dozvole za uredske zgrade i planirana površina za izgradnju (Colliers International)

■ promet u trgovini na malo
■ ekonomski rast (BDP)



Promet u trgovini na malo i ekonomski rast

Tržište poslovnih prostora u sektoru industrije i logistike zabilježilo je gotovo neprimjetan rast u protekloj godini, unatoč dobrom geografskom položaju Hrvatske i vrlo dobroj prometnoj povezanosti sa Središnjom Europom. Postojeći fond ove vrste nekretnosti i dalje je uglavnom u funkciji vlasnika prostora, koji se sve češće zbog nedostatka adekvatnih prostora za zakup odlučuju na izgradnju logističkih centara za vlastite potrebe.



Površina (m²) i broj završenih industrijskih zgrada i skladišta (ZANE istraživanja)

Iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnosti u Hrvatskoj, snažnije pokretanje potražnje za nekretnostima ipak nije izgledno u kratkom roku.

PROCJENA

Procjena predmetne nekretnosti izvršena je prihodovnom metodom. Za izračun je korištena procijenjena zakupnina dobivena poredbenom metodom. Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji. Vrijednost zemljišta procijenjena je kao udio u ukupnim troškovima izgradnje.

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

PRIHOD OD NEKRETNOSTI

R.br.	Kat.	Namjena	Površina		Mjesečni zakup, neto		
			korektiv. faktor	m2	ugovorni EUR/m²	procijenjeni EUR/m²	procijenjeni EUR
1	Pr	PP-prizemlje	1,00	397,98		18,00	7.162,78
2	Pr	PP- kat (galerija)	0,75	217,65		13,50	2.937,92
3	Pr	PP- kat (tehnik)	0,50	37,61		9,00	338,45
			Komada	Površina m2			
		VPM	0	0,00		0,00	0,00
		GPM, G	0	0,00		0,00	0,00
3		Ukupna površina		653,24	Ukupna korisna površina	888,89	10.439,15
GODIŠNJI NETO ZAKUP				15,98		11,74	125.269,79 EUR

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

godišnji bruto prihod				125.269,79 EUR
operativni troškovi	19%	=	27,18 EUR/m²	-24.161,11 EUR
ukamačivanje vrijednosti zemljišta	7,00%		475.336 EUR	-33.273,53 EUR
prosječna kapitalizacijska rata	7,00%			
OOVK	34 godina			
multiplikator	12,81			
			godišnji neto prihod građevine	67.835,14 EUR
			VRIJEDNOST GRAĐEVINE	869.289,27 EUR
			VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	475.336,18 EUR
			POTENCIJAL	0,00 EUR
			UREĐENJE	0,00 EUR
UKUPNO			2.058,39 EUR/m²	1.344.625,44 EUR
			GIY	9,32%

Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

troškovi upravljanja	2%	godišnjeg neto zakupa	1.879,05 EUR
održavanje	7 EUR/m²	korisne površine	5.777,77 EUR
izostanak zakupnine	6%	godišnjeg neto zakupa	7.516,19 EUR
modernizacija	1,5%	619.870 EUR	8.988,11 EUR
VPM, GPM, G			0,00 EUR
UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI		19% godišnjeg prihoda	24.161,11 EUR

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Namjena	Površina m ²	Kat	Katnost	Godina izgradnje
08.05.2018.	TRG BANA J. JELAČIĆA	PETRINJSKA 4/1	POSLOVNA ZGRADA	DISKO KLUB	653,24	PR+2	PO+PR+17	1936., dogradnja 1947., uređ. 2015.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su ugovorene jedinične cijene zakupa za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane ugovorene cijene su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju indeksa cijena stambenih nekretnina objavljenog u Biltenu DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz baze ZANE podataka i izvadka iz zbirke ugovora Službe za vrednovanja nekretnina

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevnik sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj	Namjena	Površina m ²	Kat	Katnost	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m ² /mj
	TRG BANA J. JELAČIĆA							
1	Teslina	11.11.2015.	1.058 €	trgovina	46,42	pr	pr+2	22,79
2	Trg Nikole Š.Z.	23.6.2014.	1.519 €	trgovina	99,01	pr	po+pr+4	15,34
3.	Trg bana J. Jelačića	30.4.2018.	4.690,00	ugostiteljstvo	268,00	16	po+pr+16	17,50

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni indeksi preuzeti s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevnik sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m ² /mj	Bazni indeks na dan objave oglasa/ugovora A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ² /mj
	TRG BANA J. JELAČIĆA						
1	Teslina	11.11.2015.	22,79	98,62	110,46	1,12	25,53
2	Trg Nikole Š.Z.	23.6.2014.	15,34	102,23		1,08	16,58
3.	Trg bana J. Jelačića	30.4.2018.	17,50	110,46		1,00	17,50

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnosti nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretnostima nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnosti.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok TRG BANA J. JELAČIĆA	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Vrsta zgrade	Opremljenost	Frekvencnost mikro lokacije	Površina	Tlocrtna dispozicija	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Teslina	starija zgrada	optimalni stand.	uz gradski trg, pješačka zona	manja	ulični	1,12	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,30	1,30		
2	Trg Nikole Š.Z.	starija zgrada	optimalni stand.	uz gradski trg, pješačka zona	manja	ulični	1,12	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,30	1,30		
3.	Trg bana J. Jelačića	starija zgrada	optimalni stand.	centralni položaj na glavnom gradskom trgu	manja	nije ulični	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,30	0,70		
predmetna nekretnost	PETRINJSKA 4/1	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok TRG BANA J. JELAČIĆA	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2/mj	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2/mj	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
1	Teslina	25,53	1,12	22,79	-24,11%	-4,43	19,61
2	Trg Nikole Š.Z.	16,58	1,12	14,80	19,40%	3,56	12,69
3	Trg bana J. Jelačića	17,50	1,00	17,50	4,71%	0,87	0,75

POREDBENE NEKRETNOSTI			PROCJENJIVANA NEKRETNOST	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
18,37	3,32	18,07	0,98	18,00

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnosti od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivih granica što znači da se radi o podacima iz ugovora realiziranih u uobičajenim tržišnim okolnostima, dakle pogodnima za procjenu vrijednosti nekretnosti.

Utvrđivanje OOVK-a					
Godina procjene	2018.	dogradnja	uređenje	Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1936.	1947.	2015.	A	1,0
Starost zgrade G	52 god.			B	1,5
OVK	60 god.			C	1,0
Relativna starost Rs=G/OVK	87%			1,5	
OOVK	34 god.	0,56			

Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja po današnjim standardima. Tako dobivena vrijednost novogradnje umanjena je za starost i nedostatke.

Vrijednost zemljišta procijenjena je kao udio u ukupnim troškovima investicije.

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

A	DOPRINOSI	Kn/m3	EUR/m3	OG	72.478	EUR
---	-----------	-------	--------	----	--------	-----

Komunalni doprinos	108,00	14,59		4.300,00	62.757	EUR
Vodni doprinos	16,73	2,26		4.300,00	9.721	EUR

B	PRIKLJUČCI	Kn/m2	EUR/m2	BP	20.657	EUR
---	------------	-------	--------	----	--------	-----

	150	20,27		1.019,05	20.657	EUR
--	-----	-------	--	----------	--------	-----

C	GRAĐENJE - NV nova vrijednost	C1+C2+C3	619.870	EUR
---	-------------------------------	----------	---------	-----

D	GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost	D1+D2+D3	386.422	EUR
---	-----------------------------------	----------	---------	-----

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m ²	n/N	%	EUR/m ²	udio
konstrukcija	46%	414,00	0,60	0,27	166,86	28%
zatvaranje	15%	135,00	0,10	0,02	121,50	20%
završni radovi	16%	144,00	0,10	0,02	129,60	21%
instalacije	14%	126,00	0,10	0,01	113,40	19%
cen.pogon.uređaji	9%	81,00	0,10	0,01	72,90	12%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ukupno	100%	900,00		0,33	604,26	100%
godina procjene	2018.	n - starost	82 god.	umanjeno konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1936.	N - max vijek	100 god.			
C1 NV nova vrijednost		900,00	umanjeno	NP	568.080,00	EUR
D1 SV sadašnja vrijednost		604,26	33%	631,20	381.408,00	EUR

Vanjsko uređenje	EUR/j.m.	j.m.	vrijednost
vanjske stepenice	350,00	22,04	7.714 EUR
C2 NV nova vrijednost		umanjeno	7.714,00 EUR
D2 SV sadašnja vrijednost		35%	5.014,10 EUR

Ostalo	EUR/m ²	BP	vrijednost
Projekti	15,00	1.019,05	15.286 EUR
	%	EUR	vrijednost
Razno	5,00%	575.794	28.790 EUR
C3 NV nova vrijednost		umanjeno	44.075,52 EUR
D3 SV sadašnja vrijednost		100%	0,00 EUR

Udio zemljišta u novoj izgradnji utvrđena je iskustveno kroz financijsko nadziranje usporedivih investicija.

E	ZEMLJIŠTE	udio	EUR/m2	korek. faktor	m2	475.336	EUR
---	-----------	------	--------	------------------	----	---------	-----

u funkciji građevine	40%	466,45		1.019,05	475.336	EUR
NOVA VRIJEDNOST					1.188.340	EUR

Rekapitulacija i zaključak

Zagreb, 08.05.2018. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,40 kn

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m ²	EUR/m ² KP
GRAĐEVINA	869.289	888,89	978
ZEMLJIŠTE	475.336		535
POTENCIJAL	0		0
UREĐENJE	0		0
UKUPNO	1.344.625	888,89	1.513

ZAKLJUČAK	P m ²	EUR/m ² P
-----------	------------------	----------------------

POSLOVNI PROSTOR	1.345.000	653,24	2.059
------------------	-----------	--------	-------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	1.345.000 EUR	653,24	2.059
7,4	9.953.000 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

TROŠKOVNA METODA procjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	20.657		20.657
GRAĐENJE	619.870	37,66%	386.422
Građevina	568.080	32,86%	381.408
Vanjsko uređenje	7.714	35,00%	5.014
Ostalo	44.076	100,00%	0
UKUPNO	640.526	36,45%	407.079

DOKUMENTACIJA

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 04.05.2018. 00:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 19306

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3538/2017

Aktivne plombe: Z-31217/2014, Z-40545/2013

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	šhv	m2	
1.	2994/2	KINO - KAZALIŠTE "CENTRAL" ZGRADA, DVORIŠTE I ZID U PETRINJSKOJ ULICI BR.4		140.1	504	
		UKUPNO:		140.1	504	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KERUM D.O.O., ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR. 68, SPLIT	
1.3	Zaprimljeno 21.10.2013.g. pod brojem Z-47480/2013 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINANCUSKE AGENCIJE, NAGODBENOG VIJEĆA HR03 KL. UP-1/110/07/13-01/4615 15.10.2013. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagode nad "Kerum" d.o.o., Split, Zrinjsko-Frankopanska br. 68	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Primljeno: 17. rujna 1949. Z-2762/49 Rješenje od 19. listopada 1949 Z-2936/49 Temeljem rješenja GNO-a u Zagrebu, Povjereništva za prosvjetu i kulturu od 16.IX 1949. broj 1730 3-V-1-49, rješenja istog odbora broj 17304-V-1-49 i nacrti od 12.II.1949. uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog puta odnosno prolaza na korist čkbr. 2994/2 upisane u A, a preko čkbr. 2994/1 upisane u zk. ul. broj 3328 ove općine.	SLUŽNOST

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 19306

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Primljeno 08. siječnja 1937. Dn 172/37</p> <p>Temeljem utanačenja od 08. kolovoza 1936. i punomoći od 08. kolovoza 1936. uknjižuje se pravo služnosti otvaranja vrata i prozora i baš u cijeloj dužini međanog zida u izmjeri od 27,75 m i pravo služnosti pristupa i prolaza po prolazima koji će služiti za ulaz i izlaz publike u kinematograf a sve to na nekretnine u A1 (jedan) za korist zgrade sagrađene na nekretnini "Save" općeg osiguravajućeg d.d. u Zagrebu u ul. br. 3688 ove općine kao dobra gospodujućeg.</p>		
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 31.12.2008. broj Z-75079/08</p> <p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 23. prosinca 2008. solemniziran pod brojem OV-8417/08-1 dana 30. prosinca 2008. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.163.100,00 EUR u kunske protuvrijednosti s ugovorenom kamatnom stopom prema odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke dd (kamatna stopa promjenjiva) odnosno zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospelja do namirenja potraživanja, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</p>	1.163.100,00 EUR	
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 16.10.2012. broj Z-49202/12</p> <p>Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem zajedničkog založnog prava na nekretninama od 25.09.2012. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 EUR u kunske protuvrijednosti prema prodajnom tečaju HNB uvećane za eventualne tražbine po osnovi zakonske zatezne kamate u visini eskontne stope HNB koja je važila u proteklom polugodištu, uvećane za 8 % poena, sudske i izvansudske troškove (nuzgradice), a što proizilazi iz točke V. sporazuma, kao i prema svim ostalim odredbama iz sporazuma za korist:</p> <p>ZAKUP D.O.O., OIB: 25139341637, SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA BR.68</p>	12.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
6.4	<p>Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-13754/13</p> <p>Zabilježuje se da su sporedni uložci zk.ul.br.: 3802 k.o. Grad Zagreb - etaža 7, 585, 1642 i 1131 k.o. Sali i 2092 k.o. Jelsa.</p>		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 19.12.2012. broj Z-60901/12</p> <p>Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Joker d.o.o. iz Splita, Put Brodarice 6 radi upisa založnog prava.</p>		ZABILJEŽBA
9.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

 Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 19306

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21857/13 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-810/13 od 24. travnja 2013.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 25.658.307,69 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos duga od 8.400.856,04 kn tekućom od ovršnosti odnosno od 02. srpnja 2012 g. do isplate eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja se vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za pet postotnih poena, na iznos duga od 670.404,33 kn sa zakonskom zateznom kamatom za pet postotnih poena, na iznos duga od 670.404,33 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od ovršnosti 31. kolovoza 2012.g. do isplate, na iznos duga od 8.778.909,42 kn sa kamatom od ovršnosti 31. kolovoza 2012. do isplate, na iznos duga od 2.497.293,91 kn sa kamatom od ovršnosti 01.10.2012.g. do isplate, na iznos duga od 5.310.844,02 sa kamatom od ovršnosti 30.04.2012.g. do isplate temeljem ovršne isprave - rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Split, Prijave poreza na dodanu vrijednost za 05. mjesec 2012. od 02.07.2012. ovršnog 02.07.2012., Prijave poreza na dodanu vrijednost za 06. mjesec 2012. od 31.07.2012.g. ovršnog 31.07.2012., Prijave poreza na dodanu vrijednost za 07. mjesec 2012. od 31.08.2012.g. ovršnog 31.08.2012., Prijave poreza na dodanu vrijednost za 08. mjesec 2012. od 01.10.2012.g. ovršnog 01.10.2012., Prijave poreza na dobit za 2011. od 29.04.2012.g. ovršnog 30.04.2012. , za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	25.658.307,69 KN	
9.2	Zaprimljeno 03.05.2013 broj Z-21857/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
11.			
11.1	Zaprimljeno 02.08.2013.g. pod brojem Z-37513/2013 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja JOKER d.o.o., Split, Put Brodarice br.6 radi uknjižbe založnog prava.		
12.			
12.1	Zaprimljeno 25.10.2013.g. pod brojem Z-48289/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. br. Ovr-2692/13-2 od 22. listopada 2013 uknjižba prava zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 689.288,47 kn sa zakonskim zateznim kamatom tekućim od 16. studenog 2012. do isplate prema eskontnoj stopi (INB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	689.288,47 KN	
12.2	Zaprimljeno 25.10.2013.g. pod brojem Z-48289/2013 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		ZABILJEŽBA na 12.1
13.			
13.1	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-3538/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVOGA SUDA POSL. BR. OVR-13108/2016 09.01.2017		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.05.2018.

• **kopija katastra i posjedovnog lista**



Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: ZAGREB
Katastarska općina*: CENTAR, 335240
Broj kat. čestice*: 2420 Podbroj: Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Katastarska općina	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
2420		CENTAR, 335240	3762	48	PETRINJSKA DVORIŠTE	526	61
			3762		POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Petrinjska ulica 4/1		463

Str. 1 od 1

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznaka
19306	3762		381/2009	763/1988	932-07/2004-01/4446	

- **kopija plana posebnih dijelova iz 2004.g.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo Dino Đeržić dipl. ing. građ.

Plan posebnih dijelova zgrade – ETAŽIRANJE, Petrinjska 4/1, Zagreb, z.k.č. 2994/2 k.o. Grad Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE
GRADITELJSTVO, STAMBENO I KOMUNALNE
POSLOVE I PROMET

ELABORAT: Prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva

OVAJ ELABORAT IMA SLAVNI DIO

KLASA: 361-08/04-03/214
URBROJ: 251-05-012-04-2 od 24.5.2004.
PO. PROJEKTA

GRAĐEVINA: Poslovna zgrada Petrinjska 4/1,
z.k.č. 2994/2 k.o. Grad Zagreb



NARUČITELJ: PRIMA TEKS PLUS d.o.o., Martićeva 67, Zagreb

LOKACIJA: Zagreb, Petrinjska 4/1

IZRADIO: Stalni sudski vještak za graditeljstvo
Dino Đeržić dipl. ing. građ.
Križnog puta 52, Zagreb

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
Dino Đeržić dipl. ing. građ.
ZAGREB, Križnog puta 52

Zagreb, svihani 2004. o

SADRŽAJ:

1. PRESLIK KATASTARSKOG PLANA
2. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
4. VREDNOVANJE NEKRETNINA
5. PLAN ETAŽNIH DIJELOVA
6. TABELARNI PRIKAZ
POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA
TE UČEŠĆA U UKUPNOJ POVRŠINI OBJEKTA
7. OČITOVANJE VOLJE
8. OPĆI UVJETI
9. GRAFIČKI PRILOZI:
 - 9.1. TLOCRT PODRUMA
 - 9.2. TLOCRT PRIZEMLJA
 - 9.3. TLOCRT 1. KATA

M=1:100**M=1:100****M=1:100**



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-421/01
Zagreb, 14. listopada 2002. g.

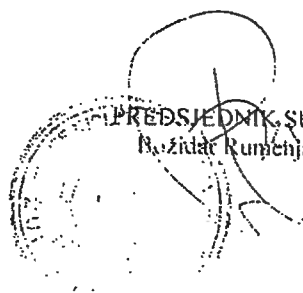
RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu dipl. ing. grad. Dina Đeržića za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, temeljem članka 85. st. 1. Zakona o sudovima (NN br. 3/94), u vezi s čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 21/98) te mišljenja Hrvatskog društva sudskih vještaka o uspješnosti obavljanju obuke i osposobljenosti kandidata.

r i j e š i o j e

Dipl. ing. grad. Dino Đeržić iz Zagreba, Križnog puta 52. imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO** na vrijeme od četiri godine za područje Županijskog suda u Zagrebu.

Imenovani vještak položio je prisegu dana 14. listopada 2002. godine.


PREDSJEDNIK SUDA
Božidar Rupčević

U tome obavijest:

1. Dino Đeržić
2. Ministarstvo pravosuđa, uprave i lokalne samouprave
3. spis

Općinski sud: ZAGREB
Katastarska općina: GRAD ZAGREB
Broj lista katastarskog plana: 30/1
U Zagrebu: 31.03.2004.

PRIJAVNI LIST ④

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

- UPIS OBJEKTA -

24 stranke

4 stranke!

POSREDOVANJE ZA KATASTRALNE POSREDOVANJE

932-06/64-01/559
DS-1-18-2/1-4-8
16.04.04



POSREDOVANJE
KATASTRALNA KRZNARICA

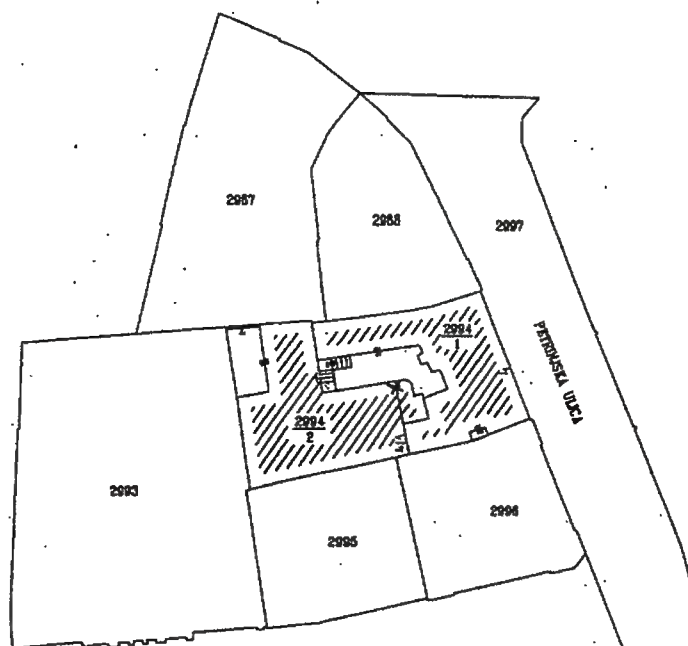
2004
17.04.04
17.04.04

35

K.O. GRAD ZAGREB
D.L.30/1

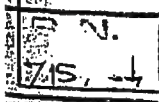
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

MJERILO: 1:1000



U ZAGREBU: 31.03.2004.

IZRADIO: RUDOLF NESTIĆ 9600.161



"GRAD - Z PLAN"
d.o.o.
ZAGREB, Ehrlichova 3

37

**4. VREDNOVANJE PROSTORA NA BAZI JEDNAKE
GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI m² NETO KORISNE
POVRŠINE PREMA HRN. U.C2. 100
(POVRŠINA I VOLUMEN ZGRADA)**

VREDNOVANJE NEKRETNINA - prikaz vlasničkih dijelova i površina.

Vrednovanje prostora na bazi građevinske vrijednosti po m² neto korisne površine, prema HRN U.C2.100 (Površina i volumen zgrada)

NKP - NETO KORISNA POVRŠINA (umanjenje za propisani koeficijent)
P - POVRŠINA (bez množenja odgovarajućim koeficijentom)

	OZNAKA I POLOŽAJ U OBJEKTU	POVRŠINA m ²	KOEFICIJENT	NKP m ²
	PODRUM			
	PP 1			
1	stepenice	9,82	1	9,82
2	stepenice	5,60	1	5,60
3	spremište	3,52	0,5	1,76
4	sanitarije	7,83	1	7,83
5	sanitarije	4,08	1	4,08
6	hodnik	3,76	1	3,76
7	spremište	4,70	1	4,70
8	spremište	1,64	1	1,64
9	spremište	4,68	1	4,68
10	spremište	4,69	1	4,69
11	hodnik	3,45	1	3,45
12	spremište	5,18	1	5,18
13	spremište	2,11	1	2,11
14	spremište	5,99	1	5,99
15	hodnik	1,52	1	1,52
16	predprostor	14,22	1	14,22
17	lokal	211,17	1	211,17
18	izlaz	1,78	0,5	0,89
	PP 1 ukupno	295,74		293,09
	PODRUM UKUPNO	295,74		293,09

OZNAKA I POLOŽAJ U OBJEKTU	POVRŠINA m ²	KOEFICIJENT	NKP
PRIZEMLJE I KAT			
PP 2			
1 predprostor	9,59	1	9,59
2 predprostor	73,70	1	73,70
3 spremište	4,11	1	4,11
4 sanitarije	5,04	1	5,04
5 sanitarije	11,94	1	11,94
6 blagajna	6,94	1	6,94
7 ured	7,99	1	7,99
8 spremište	2,65	1	2,65
9 dvorana	215,85	1	215,85
10 spremište	13,49	1	13,49
11 predprostor	7,32	1	7,32
12 hodnik	8,33	1	8,33
13 kotlovnica	31,03	1	31,03
14 stepenice	11,58	0,5	5,79
15 predprostor	87,36	1	87,36
16 arhiva	16,80	1	16,80
17 dvorana	101,91	1	101,91
18 izlaz na krov	10,46	0,5	5,23
19 projekcija	13,16	1	13,16
20 predprostor	11,53	1	11,53
21 wc	1,09	1	1,09
22 elektroormar	1,37	1	1,37
PP 2 ukupno	653,24		642,22
PRIZEMLJE I KAT UKUPNO	653,24		642,22

5. PLAN ETAŽNIH DIJELOVA

PLAN ETAŽNIH DIJELOVA POSLOVNOG OBJEKTA U ZAGREBU, PETRINJSKA 4/1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI

Katastarska općina: Grad Zagreb
 Zemljišnoknjižni uložak broj: 19306

Broj kat. čestice	Oznaka nekretnine	Površina
2994/2	Poslovna građevina, Zagreb, Petrinjska 4/1, sa zemljištem	541 m ²

D. BR.	OZNAKA I POLOŽAJ NA OBJEKTU	VLASNIK	POVRŠINA m ²	UČEŠĆE U POVRŠINI%	BOJA
1.	Poslovni prostor PP 1, podrum objekta,	PRIMA TEKS PLUS d.o.o. Martićeva 67, Zagreb	293,09	31,34/100	crvena
2.	Poslovni prostor PP2, prizemlje i kat objekta,	Kinematografi Zagreb d.o.o., Tuškanac 1, Zagreb	642,22	68,66/100	plava
	UKUPNO		935,31	100/100	

**6. TABELARNI PRIKAZ POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA TE
UČEŠĆA U UKUPNOJ POVRŠINI OBJEKTA**

Predlaže se u skladu s prethodnim izračunima, da suvlasnici u smislu čl. 75 ZOVSP (NN RH 91/96) očitovanjem volje podijele svoje vlasništvo na suvlasničke dijelove te s njima povežu pojedine posebne dijelove. Zajedničke dijelove u opisanoj građevini predstavljaju površine u nacrtu označene svijetlo plavom bojom.

PRIKAZ POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA TE UČEŠĆA U UKUPNOJ POVRŠINI OBJEKTA							
položaj oznaka		učesće u površini		povećanje za zajedničke dijelove		ukupno učešće	
		m2	%	m2	%	m2	%
podrum	PP 1	293,09	31,34	0,00	0,00	293,09	31,34
priz. i kat	PP 2	642,22	68,66	0,00	0,00	642,22	68,66
UKUPNO		935,31	100,00	0,00		935,31	100,00
ZAJEDNIČKI DIJELOVI							
UKUPNO		0,00					
SVEUKUPNO		935,31					

**7. OČITOVANJE VOLJE
ZA UPIS POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE
U ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Na temelju članka 75. "Zakona o Vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96), PRIMA TEKS PLUS d.o.o. iz Zagreba, Martićeva 67, i KINEMATOGRAFI ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Tuškanac 1, kao suvlasnici nekretnina sagrađenih na z.k.č.br. 2994/2, k.o. Grad Zagreb, upisanih u z. k. ul. br. 19306 k.o. Grad Zagreb izdaju sljedeće :

OČITOVANJE VOLJE ZA UPIS POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNOSTI U ZEMLJIŠNE KNJIGE

PRIMA TEKS PLUS d.o.o. iz Zagreba, Martićeva 67, i KINEMATOGRAFI ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Tuškanac 1, kao suvlasnici nekretnine upisane u z.k.ul. br. 19306 k.o. Grad Zagreb i to z.k.č.br. 2994/2, poslovna zgrada u Petrinjskoj ulici 4/1 i dvorište sa 541 m² upisane kao z.k. tijelo u A I (jedan) , očitovanjem svoje volje dozvoljavamo da se na našoj predmetnoj nekretnini izvrši uknjižba suvlasničkih omjera cijele nekretnine, a vezanih za vlasništvo posebnih dijelova građevine kako je to iskazano u elaboratu plana posebnih dijelova kojeg je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo Dino Đeržić, Zagreb, Križnog puta 52, a prema kojemu su suvlasnički omjeri iskazani kako slijedi :

- I PRIMA TEKS PLUS d.o.o. iz Zagreba, Martićeva 67,
suvlasnik u 31,34/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP 1, s nusprostorijama u podrumu objekta, neto korisne površine 293,09 m², u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom,
- II KINEMATOGRAFI ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Tuškanac 1,
suvlasnik u 68,66/100 dijela nekretnine u A I (jedan) povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP 2, s nusprostorijama u prizemlju i katu objekta, neto korisne površine 642,22 m², u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom,

Kao zajednički nedjeljivi dijelovi zgrade kao cjeline utvrđuju se temelji, vanjski zidovi, pročelje, krovnište s pokrovom, kanalizacija, instalacije i elektro-priključci.

Zajedničkim dijelovima zgrade upravljaju suvlasnici sporazumno.

Troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade snose svi suvlasnici nekretnina u A. I, odnosno z.k.č.br. 2994/2, k.o. Grad Zagreb, u svojim međusobnim omjerima.

U znak slobodne volje vlastoručno potpisujemo ovo očitovanje, da se u zemljišne knjige izvrši uknjižba svih suvlasničkih dijelova na predmetnoj nekretnini vezanih za posebne dijelove poslovne zgrade, a sve prema gore spomenutom elaboratu plana posebnih dijelova građevine.

U Zagrebu, svibanj 2004.

PRIMA TEKS PLUS d.o.o.

KINEMATOGRAFI ZAGREB d.o.o.

8. OPĆI UVJETI

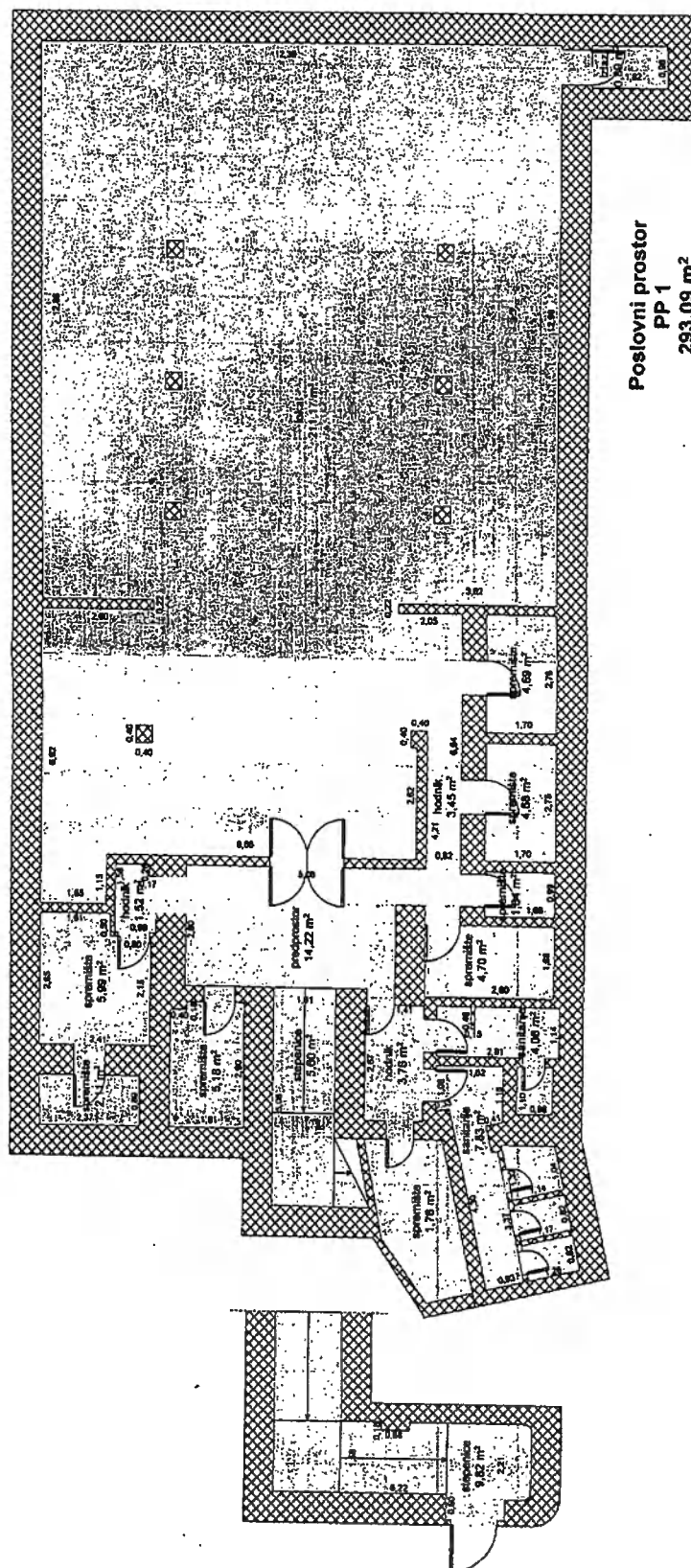
OPĆI UVJETI

O uzajamnim odnosima vlasnika poslovnog objekta izgrađenog u Zagrebu, na adresi Petrinjska 4/1, na zemljištu opisanom kao z.k.č 2994/2, k.o. Grad Zagreb.

- Točka 1.** Opći uvjeti su prilog elaborata nacrtu prostora koji se nalaze u elaboratu etažiranja poslovnog objekta izgrađenog u Zagrebu, na adresi Petrinjska 4/1, na zemljištu opisanom kao z.k.č 2994/2, k.o. Grad Zagreb.
- Točka 2.** Općim uvjetima reguliraju se međusobni odnosi vlasnika prema zajedničkim dijelovima objekta koji služe zgradi kao cjelini.
- Točka 3.** Opći uvjeti u prilogu odnosa vlasništva posebnih i zajedničkih dijelova zgrade temelje se nakon uvida u izvedeno stanje. Zajednički nedjeljivi dijelovi zgrade koji služe kao posebni dio stambenog objekta jesu temelji, vanjski zidovi, pročelje, krovšte s pokrovom, kanalizacija, instalacije i elektro-priključci.
- Točka 4.** Vlasnici i nosioci prava korištenja posebnih dijelova zgrade imaju pravo trajnog korištenja zajedničkih dijelova zgrade i koriste ih prema njihovoj namjeni. Zajednički dijelovi ne mogu biti predmet samostalnog pravnog prometa, a pravo trajnog korištenja stječe se prijenosom posebnog dijela zgrade po sili zakona bez posebnog ugovora i postoji dok na zgradi postoji etažno vlasništvo.
- Točka 5.** Prava koja vlasnici posebnih dijelova zgrade imaju na parceli na kojoj je zgrada izgrađena i na dijelovima zgrade što služe zgradi kao cjelini nedjeljivo su povezana sa njihovim dijelovima, te se promjene u pravima na ovim dijelovima zgrade odnose i na ta prava.
- Točka 6.** Vlasnik posebnog dijela zgrade snosi troškove-tekućeg održavanja tog posebnog dijela zgrade te plaća naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.
- Točka 7.** Vlasnik posebnog dijela zgrade će u skladu s građevinskim propisima o svom trošku vršiti popravke svog posebnog dijela, ako time ne dira posebni dio drugog vlasnika ili zajedničke dijelove zgrade, ne pogoršava arhitektonski oblik zgrade, te ne umanjuje sigurnost i stabilnost zgrade.
- Točka 8.** Pravni slijednik vlasnika posebnog dijela zgrade preuzima prava i obveze svog prethodnika, koja su utvrđena općim uvjetima.
- Točka 9.** Za prava i obveze vlasnika što proizlaze iz etažnog vlasništva u poslovnoj zgradi koja nisu obuhvaćena ovim općim uvjetima važe propisi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96), te uredba o održavanju stambenih zgrada (NN 64/97) odnosno sukladno važećim propisima.
- Točka 10.** Ovi se opći uvjeti mogu mijenjati uz pismeni pristanak vlasnika pojedinih dijelova, čijih se prava ta izmjena tiče. Ukoliko se među vlasnicima posebnih dijelova ne postigne sporazum o izmjeni općih uvjeta Općinski sud u vanparničnom postupku može tu izmjenu provesti na prijedlog jednog od vlasnika, ocjenjujući pri tom svrsishodnost i opravdanost izmjena.

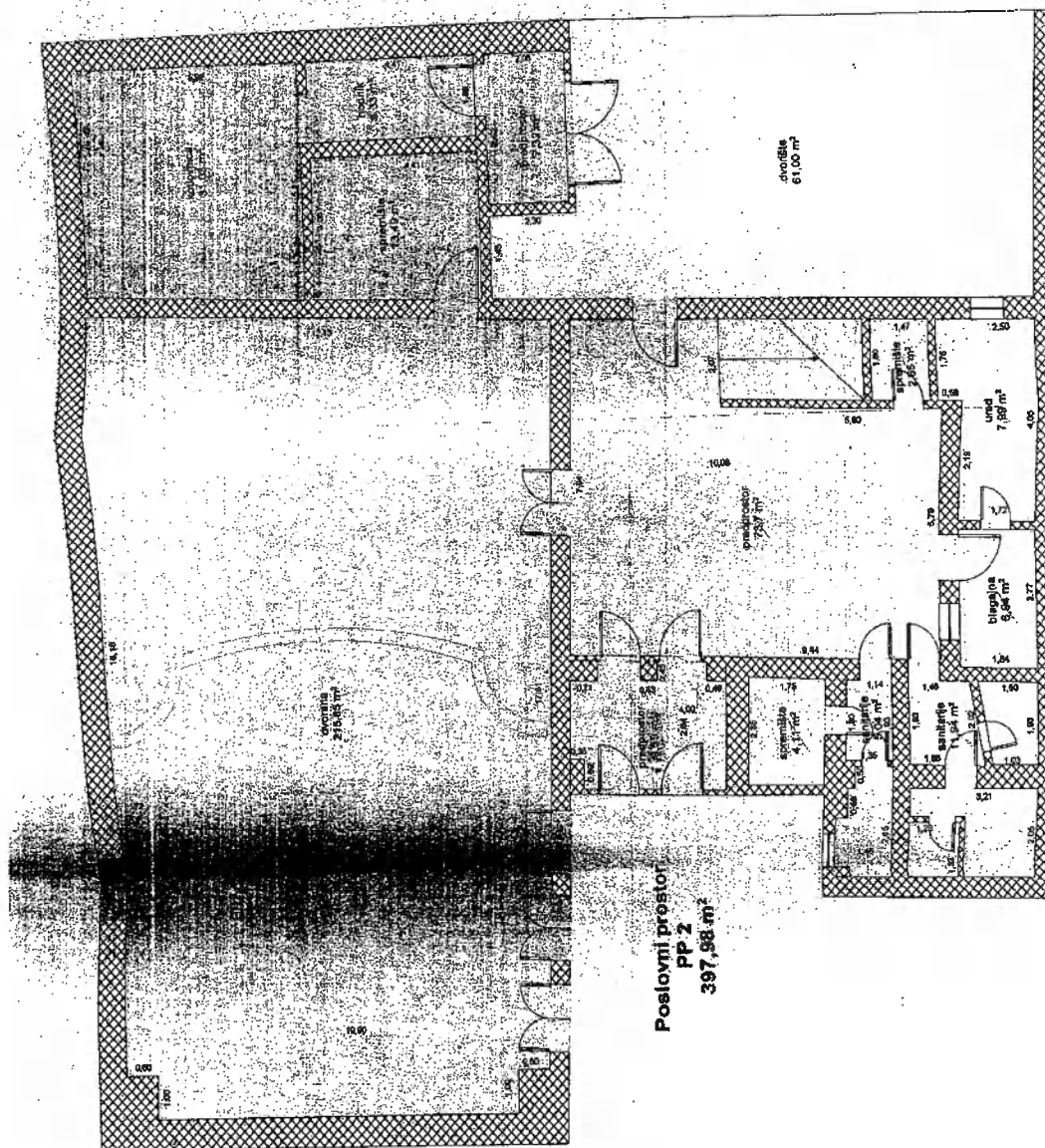
9. GRAFIČKI PRILOZI

Poslovna zgrada
Petrinjska 4/1
Tlocrt podruma MJ 1 : 100

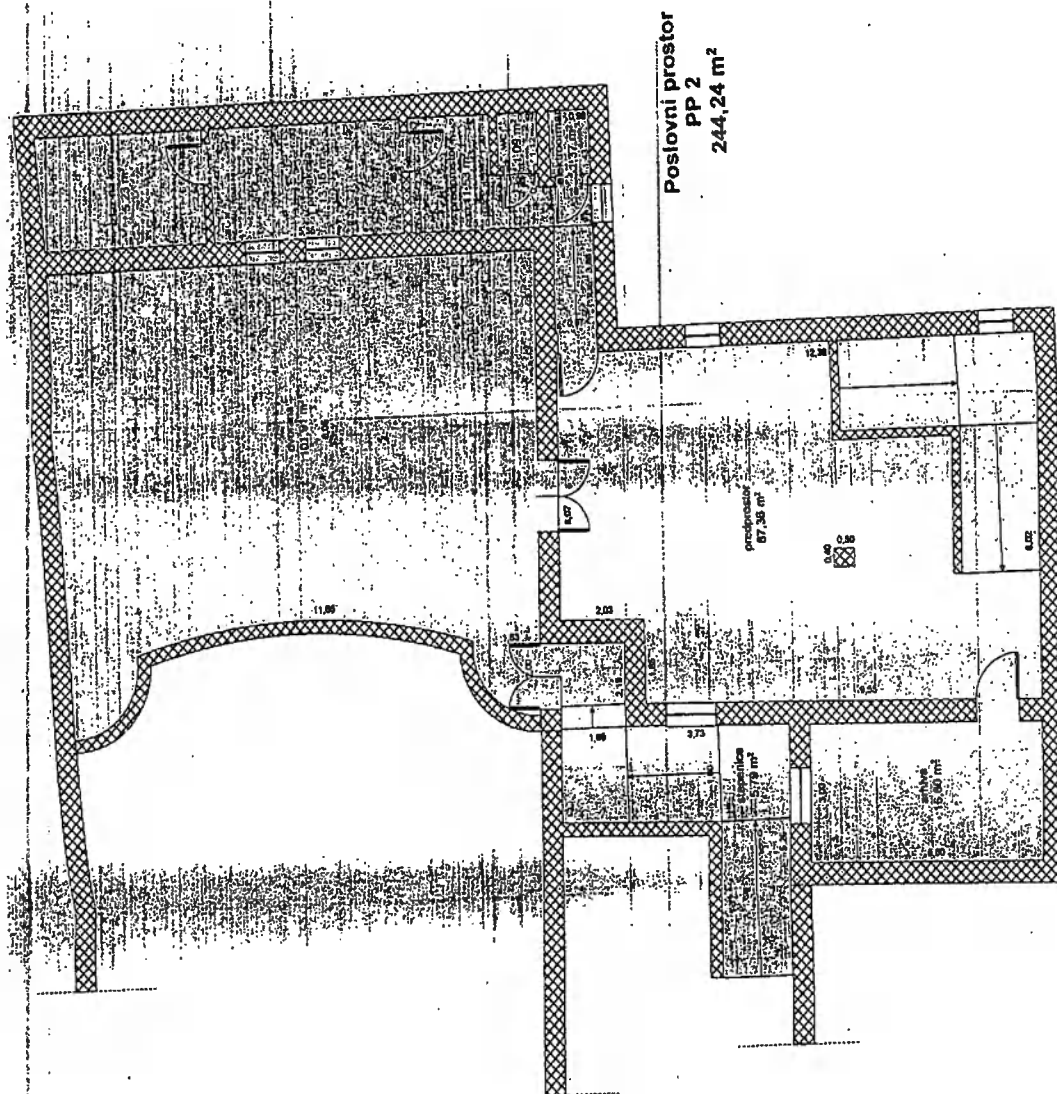


Poslovni prostor
PP 1
293,09 m²

Poslovna zgrada
Petrijska 4/1
Tlocrt prizemlja MJ 1 : 100



Poslovna zgrada
- Petrinjska 4/1.
Tlocrt kata MJ 1 : 100



- <https://ispu.mgipu.hr/>

snimak iz zraka prije 15.veljače 1968.g.

