
VJEŠTAČENJE KANTOCI
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA ŽUPANIJSKOG I TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU

ADRESA/ Josipa Račića 16 ,10000 Zagreb,Tel./01 2313-266;Fax 01 2313-266,
Mobil tel./098 1702 387 ; IBAN: HR 4223600001101249538; OIB99627658549;
e.mail : kristina.kantoci.ivanisevici@zg.t-com.hr

Predlagatelj: REFLEX ZAGREB d.o.o. u stečaju
Petrovaradinska 5-5A
OIB:40903703652



Suvlasnički dio 138/76152 u naravi parkirno mjesto br. 21,izgrađeno na zk. č.
5733/1- oranica,ukupne površine 6.346 m² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo
procijenjena je na dan 9. srpnja 2019. g. u visini

4.140 € ili 30.595,00 kn

U Zagrebu 9. srpnja 2019.g.

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing.građ
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENE NEKRETNINA

SADRŽAJ/

0.0. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

2. IZJAVA

3. OPĆE INFORMACIJE

- 3.1. Zadatak vještaka
- 3.2. Podaci o nekretninama
- 3.3. Katastarsko stanje k.č.br. 5733/1
- 3.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal
- 3.5. Parkirno mjesto

4.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

- 4.1. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp

5.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

- 5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 5.2. Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

6.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI PARKIRNOG MJESTA

- 6.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
- 6.2. Cjenovni blok
- 6.3. Tablica međuvremenskog izjednačavanja prema baznim indeksima DSZ-a usporedivih nekretnina
- 6.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m² usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom od 350 €/m²
- 6.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti
- 6.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

7.0. MIŠLJENJE

8.0. OBRAZLOŽENJE

9.0. PRILOZI

0.0. Rješenje o imenovanju vještaka



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

Broj: 4 St-1490/16
Zagreb, 2. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Kristine Kantoci Ivanišević, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

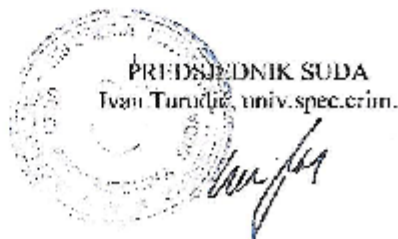
riješio je

Kristina Kantoci Ivanišević, ing.građ. iz Zagreba, Martićeva 4), ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Kristina Kantoci Ivanišević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su - 1146/2016
Zagreb, 08. prosinca 2016.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Kristine Kantoci Ivanišević za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Kristina Kantoci Ivanišević, rođena 18. travnja 1974. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Martićeva 41; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



11.01.2017.



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednik suda

Zagreb, A. Miroševića 2/II

Broj: 4 - Su - 1313/16

Zagreb, 04. siječanj 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe **VJEŠTAČENJE KANTOCI d.o.o.**, Zagreb, za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 1 82/16), a u svezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj. 38/14. i 123/15.) donosi

RJEŠENJE

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAČENJE KANTOCI d.o.o.** za građevinsko vještačenje i procjenu nekretnosti, Zagreb, Josipa Račića 16 (OIB 99627658549) ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz oblasti

GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Kristina Kantoci Ivanišević imenovana na Trgovačkom sudu u Zagrebu, zaposlena u **VJEŠTAČENJA KANTOCI d.o.o.**

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

VJEŠTAČENJA KANTOCI d.o.o. podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zahtjevom utvrđeno je;

- da je **VJEŠTAČENJA KANTOCI d.o.o.** registriran u Trgovačkom sudu u Zagrebu za obavljanje djelatnosti vještačenja na području usluge vještačenja iz područja graditeljstva (MBS 080014512),

- da **VJEŠTAČENJA KANTOCI d.o.o.** ima zaposlenog sudskog vještaka Kristinu Kantoci Ivanišević (4-Su-1146/16 Trgovački sud u Zagreb) iz navedenog područja, te da imenovani sudski vještak ispunjava uvjete za stalnog sudskog vještaka.

Kako su navedene činjenice utvrđene, uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje tvrtke za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od četiri godine, te su ispunjeni svi uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14) te je valjalo riješiti kao u izreci ovoga rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje u 6011. poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Sudac ovlašten za obavljanje sudske uprave

Nada Nekić Plevko



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

Broj: 4 Su-79/17
Zagreb, 4. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Vještačenje Kantoci 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 (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrdjuje se da pravna osoba **VJEŠTAČENJE KANTOCI d.o.o.** iz Zagreba, Josipa Račića 16 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 pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Vještačenje Kantoci d.o.o., podnijela je zahtjev za nvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještačenje Kantoci d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja. rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Kristine Kantoci Ivanišević iz Zagreba, Martićeva 41, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u Vještačenje Kantoci d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene vještake.

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



O tome obavijest:

1. VJEŠTAČENJE KANTOCI d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju(NN153/13)

Zakon i gradnji(NN153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.)

Izvješća o tržištu nekretnina 2017.-2018., Grad Zagreb

Državni zavod za statistiku (<https://www.dzs.hr>)

Web-Geoportal(<http://geoportal.dgu.hr>),Google Maps (<https://www.google.com/maps>)

E-nekretnine

Propisi o vlasništvu:

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)

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)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave:

Odluka o komunalnom doprinosu Grada:

Službeni glasnik Grada Zagreba

2. IZJAVA

Izjavljujem da je ova procjena izvršena nepristrano, neovisno te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem. Naručitelj je dužan, Prema zakonu o zaštiti podataka, NN 106/12, ne iznositi podatke o nekretninama u ovom nalazu, a koji se mogu povezati izravno ili neizravno s identitetom fizičkih i/ili pravnih osoba.

3. OPĆE INFORMACIJE

3.1. Zadatak vještaka

Na zahtjev predlagatelja pozvana sam kao stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Županijskog suda u Zagrebu i Trgovačkog suda u Zagrebu provesti vještačenje i izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina i to:

Suvlasnički dio 138/76152 u naravi parkirno mjesto br. 21, izgrađeno na zk. č. 5733/1- oranica, ukupne površine 6.346 m² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo

Vještak je izvršio očevid, izmjeru te fotografiranje i utvrdio sve odlučne činjenice za potrebe ovog elaborata procjene vrijednosti.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja: 9. srpnja 2019. g.

3.2. Podaci o nekretninama

Predmetna čestica čini jednu jedinstvenu cjelinu na kojoj su izgrađena vanjska parkirna mjesta i manipulativni prostor. Čestica se nalazi unutar stambeno-poslovnih zgrada, odnosno čestica je omeđena blokom stambeno-poslovnih zgrada. Suvlasnički dio 138/76152 predstavlja asfaltirano i označeno parkirno mjesto br. 21 koje se nalazi ispred poslovnog prostora Reflex Zagreb d.o.o.



3.3. Katastarsko stanje k.č.br. 5733/1

BROJ KATASTARSKE ČESTICE	5733/1
KATASTARSKA OPĆINA	Vrapče
NAČIN UPORABE /	pariralište s manipulativnim prostorom
UKUPNA POVRŠINA: POVRŠINA SUVLASNIČKOG DIJELA:	6.346 m² 11,50 m²
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE: a) kategorija zemljišta	I kategorija -zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice izgrađene, odnosno čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje
b) namjena k.č. 5733/1	Građevinsko područje naselja
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE prometna dostupnost: blizina javnog prometa: estetsko oblikovanje ambijenta: uređenost urbane infrastrukture: pristup česticama prosječno:	blizina dobra dobro prosječno preko 5732/1 DOBRO

3.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal

Daljnja uporabivost u potpunosti i dugoročno je osigurana na dulji rok.

3.5. Parkirno mjesto

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i izmjere izvedenog stanja građevine te dokumentacije. Opisi prostora načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti nekretnine na temelju podataka i pregleda nekretnine.

4.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

4.1. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp, bruto građevinske površine/ Bgp i građevinskog obujma/ Go za obračun.

Parkirno mjesto:	NKP
-parkirno mjesto br. 21.	11,50 m ²
UKUPNA POVRŠINA:	11,50 m² NKP

5.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje se način i izvođenje nužnih podataka te se koriste kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja: 9. srpnja 2019. g.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

5.2. Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Predmet procjene vrijednosti je vanjsko parkirno mjesto. Sukladno čl. 24. st. 1. Zakona primijeniti će se poredbena metoda. U postupku procjene koristiti će se kupoprodajne cijene nekretnina iz izvataka iz zbirke nekretnina koje s procjenjivanom

nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. pri čemu će se tržišna vrijednost procjenjivati iz najmanje tri kupoprodajne transakcije poredbenih nekretnina.

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.

Vještak je izvidom u zbirke E-nekretnina, Ministarstva graditeljstva uvid u relevantni broj zaključenih ugovora o kupoprodaji koje su u odnose na promatrano parkirno mjesto, a koja su međusobno slična iz istog cjenovnog bloka te su realizirane u razdoblju od 2016.g-2019.g. Prema Zakonu o zaštiti podataka, NN 106/12, vještak će iznijeti podatke o nekretninama, a koji se mogu povezati izravno ili neizravno s identitetom fizičkih i/ili pravnih osoba. Predlagatelj je dužan štititi podatke koji se mogu povezati izravno s identitetom fizičkih i/ili pravnih osoba.

6.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI PARKIRNOG MJESTA

6.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Prema dostupnim podacima iz zbirke E-nekretnina, isprava Ministarstva graditeljstva na promatranom području nađen je dovoljan broj zaključenih kupoprodaja vanjskih parkirnih mjesta. Prosječna cijena parkirnih mjesta u istom cjenovnom bloku kao i parkirno mjesto koje je predmet ove procjene iznosi cca. 300-400 €/m².

6.2. Cjenovni blok



6.3. Tablica međuvremenskog izjednačavanja prema baznim indeksima DSZ-a usporedivih nekretnina

Vrsta nekretnine i površina	Cijena [€] / m ²	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja 7. 2019.(B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremensko izjednačenje cijena
1.V.P.M. 11,50 m ² k.č. 5733/1 k.o.Vrapče Novo	262 €/m ²	9. 2018.	118,96	125,02	1,05	275 €/m ²
2.V.P.M. 12,00 m ² k.č. 5914/1 k.o.Vrapče Vrbani III	400 €/m ²	2. 2019.	125,02	125,02	1,00	400 €/m ²
3.V.P.M. 6,68 m ² k.č.6018/4 k.o.Vrapče Vrbani	362 €/m ²	10. 2017.	110,46	125,02	1,13	409 €/m ²

*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3.: Indeks cijena stambenih nekretnina
https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

6.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m² usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom od 350 €/m²

VRSTA NEKRETNINE	DATUM KUPOPRODAJE	KORIGIRANA CIJENA [€] / m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE
1.V.P.M. 11,50 m ² k.č. 5733/1 k.o.Vrapče Novo	9. 2018.	275 €/m ²	-21 %
2.V.P.M. 12,00 m ² k.č. 5914/1 k.o.Vrapče Vrbani III	2. 2019.	400 €/m ²	+12,5 %

3.V.P.M. 6,68 m ² k.č.6018/4 k.o.Vrapče Vrbani	10. 2017.	409 €/m ²	+14,4 %
---	-----------	----------------------	---------

6.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Poredbene nekretnine-vanjska parkirna mjesta, ne odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana), poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja te se mogu dalje koristiti u postupku interkvalitativne analize utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

6.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

	Parkirno mjesto br.21.	1.V.P.M. 11,50 m ² k.č 5733/1 k.o.Vrapče Novo	2.V.P.M. 12,00 m ² k.č. 5914/1 k.o.Vrapče Vrbani III	3.V.P.M. 6,68 m ² k.č.6018/4 k.o.Vrapče Vrbani
Prodajna cijena	-	3.013 €	4.800 €	2.418 €
Površina	11,50 m ²	11,50 m ²	12,00 m ²	6,68 m ²
Cijena po m ²	-	262 €/m ²	400 €/m ²	362 €/m ²
Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²
Prilagođena prodajna cijena		3.163 €	4.800 €	2.732 €
Datum transakcije	knjižno vl.	9. 2018.	2. 2019.	10. 2017.
Vlasnička prava	1,00	knjižno vl.	knjižno vl.	knjižno vl.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Fizički aspekti zemljišta				
oblik parcele	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan
prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup uređen/neuređen		275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²
konfiguracija pristupa	uređen	uređen	uređen	uređen
urbanistički položaj	asfaltirani prilaz	asfaltirani prilaz	s gl. ulice	s gl. ulice
Prilagodba	planski	planski	planski	planski
Prilagođena cijena	1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura	-	275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²
Konfiguracija terena	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Usklađena vrijednost po m ² :	360 €/m ² x1,00=360 €/m ² 360x11,50m ² =4.140 €	275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²

7.0. MIŠLJENJE

U skladu s zadatkom vještačenja, a na temelju utvrđenja iz ovog nalaza vještak iskazuje slijedeće mišljenje:

Ukupna tržišna vrijednost:

Suvlasnički dio 138/76152 dijela u naravi parkirno mjesto br. 21, površine 11,50 m², izgrađeno na zk. č. 5733/1- oranica, ukupne površine 6.346 m² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo, na dan vrednovanja 9. srpnja 2019. iznosi/

NEKRETNINE	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Suvlasnički dio 138/76152 u naravi parkirno mjesto br. 21, površine 11,50 m ² , izgrađeno na zk. č. 5733/1- oranica, ukupne površine 6.346 m ² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo	4.140 € ili 30.595,00 kn
UKUPNO:	4.140 € ili 30.595,00 kn

Tečaj eura HNB-a na dan vrednovanja 9.7.2019. Iznosi 1,00 € = 7,39 kn

8.0. OBRAZLOŽENJE

Ovaj elaborat bazira se na utvrđenom činjeničnom stanju, graditeljsko tehničkim propisima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nauci o procjeni nekretnina i podacima na tržištu za takvu vrstu nekretnina, na dan izračuna tržišne vrijednosti nekretnina.

Elaborat je izrađen u 3 istovjetna primjerka, 2 za predlagatelja, a 1 ostaje u pismohrani vještaka.

U Zagrebu, 9. srpnja 2019.g.

KRISTINA KANTOCI IVANIŠEVIĆ ing. građ
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENE NEKRETNINA

9.0. PRILOZI

Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena E-nekretnina

Parkirno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		964914
Datum pregleda		8.7.2019.
Vrsta nekretnine		VPM - PARKIRNO MJESTO
ID PN (PU)		3872382
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		11,50
Vrijednost nekretnine (KN)		22.291,75
Datum ugovora		03.09.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K2 - GOSPODARSKA NAMJENA <input type="checkbox"/> TRGOVAČKI KOMPLEKSI

Parkirno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1058243
Datum pregleda		19.7.2019.
Vrsta nekretnine		VPM - PARKIRNO MJESTO
ID PN (PU)		3983577
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		12,00
Vrijednost nekretnine (KN)		35.567,92
Datum ugovora		07.02.2019
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VRBANI III
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M - MJEŠOVITA NAMJENA

Parkirno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		851526
Datum pregleda		19.7.2019.
Vrsta nekretnine		VPM - PARKIRNO MJESTO
ID PN (PU)		3748586
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		6,68
Vrijednost nekretnine (KN)		17.902,25
Datum ugovora		26.10.2017
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VRBANI
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Izvod iz zemljišnih knjiga



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 18.07.2019. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 17196

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22229/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5733/1	ORANICA			6346	Pripis iz uložka 962
		UKUPNO:			6346	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
21.	Suvlasnički dio: 138/76152 REFLEX ZAGREB D.O.O., OIB: 40903703652, PETROVARADINSKA BR. 5-5A, ZAGREB	

Ostalo kao nepotrebno izostavljeno