

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor lokal L20 u prizemlju zgrade

na adresi: 10000 Zagreb, Korčulanska ul. 3A i ul. grada Vukovara 254

z.k.č.: 2404

k.o.: Trnje

z.k.ul.: 2942

### utvrđene su sljedeće vrijednosti:

### Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

160.000,00 kn

1€ = 7,573679 kn

21.000,00 €

1.719,90 €/m<sup>2</sup> NKP

### Napomena:

*U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)*

### Izrada:

Alfred Bernt d.i.a.

Stalni sudski vještak za arhitekturu  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

*\*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.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Zagreb, veljača 2021.

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

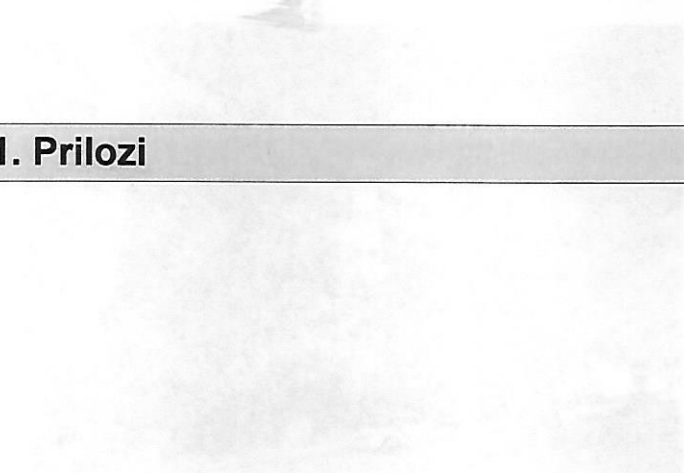
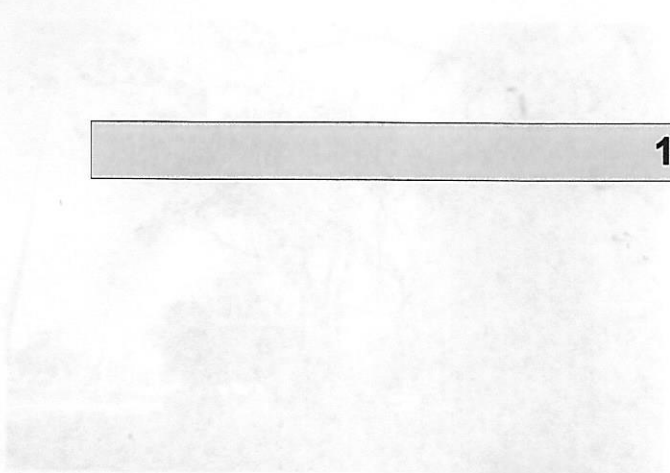
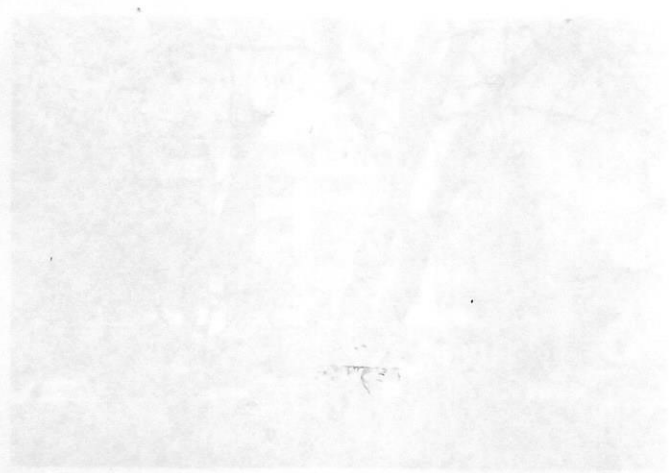
Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Alfred Bernt d.i.a.

stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

Zagreb, veljača 2021.



**11. Prilozi**



FOTOGRAFIJE





## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 21.02.2021. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 2942

Broj zadnjeg dnevnika: Z-52681/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 199 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta   | Površina |      |                | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|------|----------------|-----------|
|      |                               |  | jutro    | čhv  | m <sup>2</sup> |           |
| 1.   | 2404                          | ZGRADA U ZAGREBU, VUKOVARSKA 254 I KORČULANSKA 3A - F I PARK |          | 1597 | 5745           |           |
|      |                               | UKUPNO:  |          | 1597 | 5745           |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|------|---|------------|
| 1.1  | PODULOŠCI: 4133, 4116, 5934, 5508, 6635, 4266, 4086, 3663, 6636, 4672, 5865, 7396, 6596.<br>Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-18993/12   |            |
| 2.1  | Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na kčbr. 2404 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/95-01/24 ur. br. 251-05-20-96-6 od 17. prosinca 1996. g. čiji se izvornik nalazi u ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-32197/06. | ZABILJEŽBA |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba           |
|------|--|---------------------|
| 199. | Suvlasnički dio: 16,108/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-199)<br>Lokal L20 u prizemlju površine 12,21 m <sup>2</sup><br>EKO-ROSA D.O.O., MB: 2130653, KRIŠKA BR. 108, REČICA KRIŠKA, KRIŽ                  |                     |
| 2.1  | Zaprimljeno 23.01.2014. broj Z-3358/14<br>Temeljem ovisudnog rješenja o ovrzi br. Ovr-156/2014 od 20. siječnja 2014.g. i Zaključka br. 10 Ovr-156/14-4 od 20. siječnja 2014.g. zabilježuje se ovrha. | ZABILJEŽBA<br>OVRHE |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                          | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 15.  | Na suvlasnički dio: 199 (16,108/10000) |       |           |

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretownica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos         | Primjedba             |
|------|---|---------------|-----------------------|
| 15.1 | Zaprimljeno 26.01.2017.g. pod brojem Z-4012/2017  | 47.000,00 EUR | vezano uz B 199 (1.1) |
|      | <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRVENSTVENI RED Z-33625/07 Primljeno: 16. svibnja 2007. Z-33625/07 Temeljem ugovora o kreditu broj:011-210/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10.05.2007. solemniziran po javnom bilježniku Ilinki Lisonek pod br. OV-9994/2007 od 16.05.2007. i rodnog lista Gradskog ureda za opću upravu, Matični ured Medveščak klasa:223-02/07-11/00001, ur. br.251-07-02/07-07 od 16.05.2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 47.000,00 EUR uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove, te ostalim uvjetima u skladu s ugovorom, za korist:</p> <p><b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p> |               |                       |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.02.2021. 22:49

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4572  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela  | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe        | Udio | OIB         |
|-------------------|--------------|--|------|-------------|
| 1                 | 80,448/10000 | ŠPELA D.O.O. , MOKRICE BR. 38, OROSLAVJE (VLASNIK)   | 1/1  | 41584144930 |
| 2                 | 49,313/10000 | ČOP MIRJANA , JANKA RAKUŠE BR. 33, ZAGREB (VLASNIK)  | 1/1  |             |
| 3                 | 96,571/10000 | G. P. TEHNIKA D.D. ZA GRADITELJSTVO, INŽENJERING, PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1  |             |
| 4                 | 77,51/10000  | DŽANKIĆ RUŽICA , RADNIČKA CESTA 59, ZAGREB (VLASNIK)                                       | 1/1  | 99075286025 |
| 5                 | 49,139/10000 | G. P. TEHNIKA D.D. ZA GRADITELJSTVO, INŽENJERING, PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1  |             |
| 6                 | 85,074/10000 | ŽIVKOVIĆ LJUBICA , OBLA ODVOJAK BR. 1/4, ŽUPANJA (VLASNIK)                                 | 1/1  |             |
| 7                 | 84,591/10000 | STIPIĆ FRANE , ULICA GRADA VUKOVARA BR. 254, ZAGREB (VLASNIK)                              | 1/1  |             |
| 8                 | 48,747/10000 | STIPIĆ FILIP , ZAGREB, GRADA VUKOVARA BR. 254 (VLASNIK)                                    | 1/1  | 85479852126 |
| 9                 | 85,284/10000 | ŽANA REBAC-JIROUŠ, ULICA GRADA VUKOVARA 254, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)              | 1/1  | 99123945377 |
| 10                | 81,862/10000 | BARETIĆ MAJA R. ŠIMEK , GRADA VUKOVARA BR. 254, ZAGREB (VLASNIK)                           | 1/1  |             |
| 11                | 50,855/10000 | G. P. TEHNIKA D.D. ZA GRADITELJSTVO, INŽENJERING, PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1  |             |
| 12                | 86,854/10000 | GRGUREV ZORAN , ULICA GRADA VUKOVARA BR. 254, ZAGREB (VLASNIK)                             | 1/1  |             |
| 13                | 45,672/10000 | BUTKOVIĆ MARIO , KLAJČEVA BR. 24, ZAGREB (VLASNIK)   | 1/1  |             |
| 14                | 73,102/10000 | G. P. TEHNIKA D.D. ZA GRADITELJSTVO, INŽENJERING, PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1  |             |
| 15                | 82,41/10000  | ŠČURI DRAŽEN , ULICA GRADA VUKOVARA BR. 254, ZAGREB (VLASNIK)                              | 1/1  |             |
| 16                | 56,704/10000 | TATALOVIĆ GORDANA , VIJENAC BR. 3/B, ZAGREB (VLASNIK)                                      | 1/1  |             |
| 17                | 81,497/10000 | G. P. TEHNIKA D.D. ZA GRADITELJSTVO, INŽENJERING, PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1  |             |
| 199               | 16,108/10000 | EKO-ROSA D.O.O., KRIŠKA BR. 108, REČICA KRIŠKA, KRIŽ (VLASNIK)                             | 1/1  |             |

| Redni broj dijela | Udio dijela   | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe   | Udio | OIB         |
|-------------------|---------------|---|------|-------------|
| 235               | 27,744/10000  | ROŽIĆ ZLATKO (NIKOLA) , ZAGREBAČKA BR. 9, BUŠEVEC (VLASNIK)   | 1/1  |             |
| 236               | 41,635/10000  | P. A. D.O.O., ULICA GRADA VUKOVARA BR. 254, ZAGREB (VLASNIK)  | 1/1  |             |
| 237               | 56,609/10000  | TESLA ZORAN , KARELA ZAHRADNIKA BR. 32, ZAGREB (VLASNIK)  | 1/1  |             |
| 238               | 46,516/10000  | IVO BILIĆ, JAZBINA 186, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)  | 1/1  | 49250934827 |
| 239               | 208,719/10000 | HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1  | 65527670549 |
| 240               | 188,819/10000 | HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1  | 65527670549 |
| 241               | 188,819/10000 | HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1  | 65527670549 |
| 242               | 208,719/10000 | HOSTEL 3F DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA UPRAVLJANJE I USLUGE, TRPINJSKA CESTA 56, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/1  | 65527670549 |
| 243               | 4,144/10000   | LJILJANA VALEČIĆ, KORČULANSKA ULICA 3A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)  | 1/1  | 12849075382 |
| 244               | 3,958/10000   | BARETIĆ MAJA R. ŠIMEK , GRADA VUKOVARA BR. 254, ZAGREB (VLASNIK)  | 1/1  |             |
| 245               | 4,164/10000   | G. P. TEHNIKA D.D. ZA GRADITELJSTVO, INŽENJERING, PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB (VLASNIK)                                  | 1/1  |             |
| 246               | 4,323/10000   | G. P. TEHNIKA D.D. ZA GRADITELJSTVO, INŽENJERING, PROIZVODNJU I TRGOVINU, ZAGREB (VLASNIK)                                  | 1/1  |             |
| 247               | 4,329/10000   | ŠKARE DAVOR , SVETOG MATEA BR. 42, ZAGREB (VLASNIK)   | 1/1  | 75028062418 |
| 248               | 4,763/10000   | MEGLA-RELIĆ SLAVKA , MAKSIMIRSKA BR. 51, ZAGREB (VLASNIK)   | 1/2  |             |
|                   |               | MEGLA DUBRAVKO , B. BERNARDIJA BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)  | 1/2  |             |

#### Podaci o katastarskim česticama

| Zgr                                  | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 2404                     | ULICA GRADA VUKOVARA - KORČULANSKA ULICA   | 5745                     | 13        |                       |           |
|                                      |     |                          | ZGR.BR.254-3/A-F, Zagreb, Korčulanska ulica 3C, 3F, 3B, 3A, 3E, 3D, Zagreb, Ulica grada Vukovara 254               | 4298                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | PARK   | 1447                     |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 5745                     |           |                       |           |



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

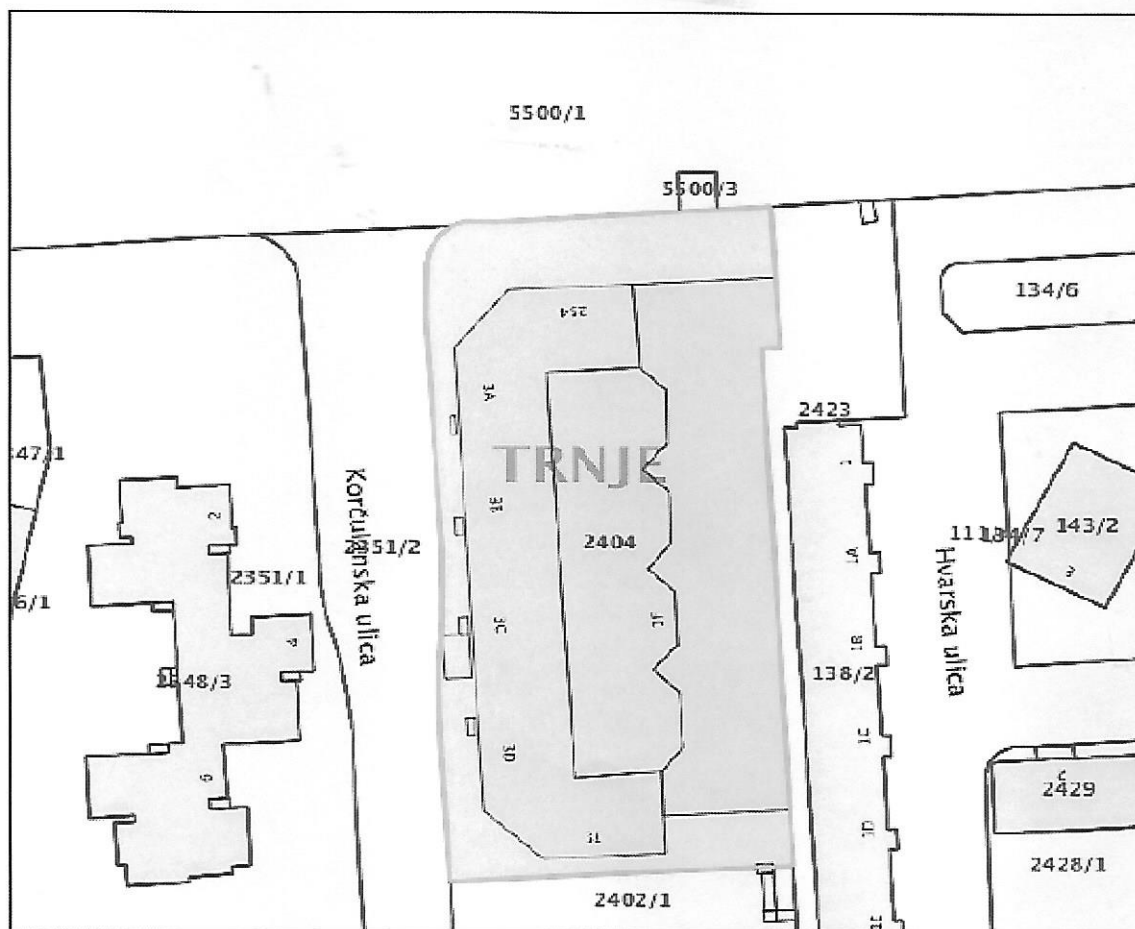
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRNJE, 335649  
k.č. br.: 2404

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 22.02.2021