



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 26.05.2020. 10:37

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17198

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61563/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 246 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5732/1	STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS BR.1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B U PETROVARADINSKOJ UL.			3710	
		UKUPNO:			3710	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-57593/11</p> <p>Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za stambeno-poslovni kompleks br.1, 1a, 1b, 1c, 1d, 5, 5a, 5b, 7, 7a i 7b u Petrovaradinskoj ul. sagrađenu na zkč. br. 5732/1 priložen akt za uporabu - uvjerenje za uporabu Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo od 10. prosinca 2007. klasa: 361-05/07-04/15, ur.br. 251.13-22/504-07-3 koje se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z - 79477/07.</p>	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
246.	<p>Suvlasnički dio: 56/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-246)</p> <p>garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G19 označen tamnoljubičastom bojom površine 18,36čm</p> <p>REFLEX ZAGREB D.O.O., PETROVARADINSKA BR.5-5A, ZAGREB</p>	
246.1	<p>Zaprimljeno 28.02.2019.g. pod brojem Z-10960/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72 ST-20/2019-14 26.02.2019, nad dužnikom Reflex Zagreb d.o.o., OIB: 40903703652, Zagreb, Petrovaradinska 5-5a.</p>	na 245 (1.2), 246 (1.2), 3 (1.2), 4 (1.2)



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

TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO  
03-06-2020  
poštom  neposredno   
u..... primj..... priloga  
pristojba .....



Suvlasnički dio 56/100000 Etažno vlasništvo E-246 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G19 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36 m<sup>2</sup> izgrađena u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B u Petrovaradinskoj ul., sve izgrađeno na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 k.o. Vrapče Novo procijenjena je na dan 3. ožujka 2020. g. u visini

11.016 € ili 82.179,36 kn

U Zagrebu 3. ožujka 2020.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.
- 3.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal
- 3.5. Garaža

### 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 DZS-a usporedivih nekretnina
- 6.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m<sup>2</sup> usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom
- 6.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti
- 6.6. Tablica poredbene 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 Su-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 vješacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

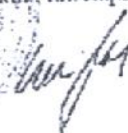
**Kristina Kantoci Ivanišević, ing. građ.** iz Zagreba, Martićeva 4), ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

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 vješacima.

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ. spec. crim.



O tome obavijest:

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amniševa 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 graditeljstva 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 prodaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Sudac ovlašten za obavljanje poslova 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),

rješio je

Utvrđuje 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 NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

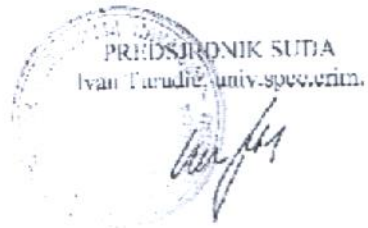
Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Vještačenje Kantoci d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje 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 Izvatak 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 navodeni vještaci zaposleni u Vještačenje Kantoci d.o.o., kao i ugovor o osiguranju 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 riješeno 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, 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 56/100000 Etažno vlasništvo E-246 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G19 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36 m<sup>2</sup> izgrađena u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A i 7B u Petrovaradinskoj ul., sve izgrađeno na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 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: 3. ožujka 2020. g.

### 3.2. Podaci o nekretninama

Predmetna čestica čini jednu jedinstvenu cjelinu na kojoj je izgrađen poslovno-stambeni kompleks. Ulaz u garaže odvija se kroz dvorišni manipulativni prostor. Garaža se nalazi unutar zgrade, odnosno unutar stambeno-poslovnog kompleksa.



### 3.3. Katastarsko stanje k.č.br. 5732/1

BROJ KATASTARSKE ČESTICE	5732/1
KATASTARSKA OPĆINA	Vrapče
NAČIN UPORABE /	poslovno-stambeni kompleks
UKUPNA POVRŠINA:	<b>3.710 m<sup>2</sup></b>
POVRŠINA SUVLASNIČKOG DIJELA:	<b>18,36 m<sup>2</sup></b>
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE:	I <b>kategorija</b> -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
a) <b>kategorija zemljišta</b>	
b) <b>namjena k.č. 5732/1</b>	Građevinsko područje naselja
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE</b>	
prometna dostupnost:	blizina
blizina javnog prometa:	dobra
estetsko oblikovanje ambijenta:	dobro
uređenost urbane infrastrukture:	prosječno
pristup česticama	direktan s gl. ulice
<b>prosječno:</b>	<b>DOBRO</b>

### 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.

Garažno mjesto:	NKP
-garaža u prizemlju zgrade oznake G19	18,36 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNA POVRŠINA:</b>	<b>18,36 m<sup>2</sup> NKP</b>

### 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: 3. ožujka 2020. 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 procijene 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 izvatka iz zbirke nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. pri čemu će



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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>			
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46

\*Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Tablica 13.1.3.: Indeks cijena stambenih nekretnina

Vrsta nekretnine I površina	Cijena [€] / m <sup>2</sup>	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja 3. 2020.(B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremensko izjednačenje cijena
1.GARAŽA 11,30 m <sup>2</sup> k.č 5751 k.o.Vrapče	598 €/m <sup>2</sup>	2. 2020.	133,46	133,46	1,00	598 €/m <sup>2</sup>
2.GARAŽA 23,25 m <sup>2</sup> k.č. 5751 k.o.Vrapče	523 €/m <sup>2</sup>	1. 2020.	133,46	133,46	1,00	523 €/m <sup>2</sup>
3.GARAŽA 21,54 m <sup>2</sup> k.č.5751 k.o.Vrapče	596 €/m <sup>2</sup>	1. 2020.	133,46	133,46	1,00	596 €/m <sup>2</sup>
4.GARAŽA 26,64 m <sup>2</sup> k.č.5740/2 k.o.Vrapče	804 €/m <sup>2</sup>	10.2019.	133,46	133,46	1,00	804 €/m <sup>2</sup>
						630 €/m <sup>2</sup>

6.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m<sup>2</sup> usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom od 530 €/m<sup>2</sup>

VRSTA NEKRETNINE	DATUM KUPOPRODAJE	KORIGIRANA CIJENA [€] / m <sup>2</sup>	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE
1.GARAŽA 11,30 m <sup>2</sup> k.č 5751 k.o.Vrapče	2. 2020.	598 €/m <sup>2</sup>	+11 %
2.GARAŽA 23,25 m <sup>2</sup> k.č. 5751 k.o.Vrapče	1. 2020.	523 €/m <sup>2</sup>	-1,3 %
3.GARAŽA 21,54 m <sup>2</sup> k.č.5751 k.o.Vrapče	1. 2020.	596 €/m <sup>2</sup>	+11 %
4.GARAŽA 26,64 m <sup>2</sup> k.č.5740/2 k.o.Vrapče	10.2019.	804 €/m <sup>2</sup>	+34

#### 6.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Poredbene nekretnine-garaža pod brojem 4, odstupa više od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana), poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja te se ista dalje ne može koristiti u postupku interkvalitativne analize utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

6.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

	Garaža oznake G19	1.GARAŽA 11,30 m <sup>2</sup>	2.GARAŽA 23,25 m <sup>2</sup>	3.GARAŽA 21,54 m <sup>2</sup>
Prodajna cijena	-	6.757 €	12.160 €	12.838 €
Površina	18,36 m <sup>2</sup>	11,30 m <sup>2</sup>	23,25 m <sup>2</sup>	21,54 m <sup>2</sup>
Cijena po m <sup>2</sup>	-	598 €/m <sup>2</sup>	523 €/m <sup>2</sup>	596 €/m <sup>2</sup>
Vrsta transakcije	1,00	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m <sup>2</sup>		598 €/m <sup>2</sup>	523 €/m <sup>2</sup>	596 €/m <sup>2</sup>
Prilagođena prodajna cijena		6.757 €	12.160 €	12.838 €
Datum transakcije		2.2020.	1. 2020.	10. 2017.
Vlasnička prava	knjižno vl.	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	-	598 €/m <sup>2</sup>	523 €/m <sup>2</sup>	596 €/m <sup>2</sup>
konfiguracija pristupa	uređen	uređen	uređen	uređen
urbanistički položaj	asfaltirani prilaz	asfaltirani prilaz	s gl. ulice	s gl. ulice
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena	-	598 €/m <sup>2</sup>	523 €/m <sup>2</sup>	596 €/m <sup>2</sup>
Komunalna infrastruktura	ima	ima	ima	ima
Konfiguracija terena	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Nivo garaže	prizemlje	-1	-1	-1
Blizina lifta	-	blizu	blizu	blizu
Prilagodba	1,04	1,00	1,00	1,00
Usklađena vrijednost po m <sup>2</sup> :	573 €/m <sup>2</sup> x1,04=600 €/m <sup>2</sup>	598 €/m <sup>2</sup>	523 €/m <sup>2</sup>	596 €/m <sup>2</sup>

**7.0. MIŠLJENJE**

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

Ukupna tržišna vrijednost:

Suvlasnički dio 56/100000 Etažno vlasništvo E-246 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G19 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36 m<sup>2</sup> izgrađena u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A i 7B u Petrovaradinskoj ul., sve izgrađeno na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 k.o. Vrapče Novo, na dan vrednovanja 3. ožujka 2020. iznosi/

NEKRETNINE	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Suvlasnički dio 56/100000 Etažno vlasništvo E-246 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G19 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36 m <sup>2</sup> izgrađena u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A i 7B u Petrovaradinskoj ul., sve izgrađeno na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 k.o. Vrapče Novo	11.016 € ili 82.179,36 kn
<b>UKUPNO:</b>	<b>11.016 € ili 82.179,36 kn</b>

Tečaj eura HNB-a na dan vrednovanja 3.3.2020. Iznosi 1,00 € = 7,46 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, 3. ožujka 2020.g.

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



## 9.0. PRILOZI

## Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena E-nekretnina

Garaža - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1232838
Datum pregleda	2.3.2020.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	4205956
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	11,30
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	05.02.2020
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRBANI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1232101
Datum pregleda	2.3.2020.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	4204529
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	23,25
Vrijednost nekretnine (KN)	90.000,00
Datum ugovora	20.01.2020
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRBANI

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1211398
Datum pregleda	2.3.2020.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	4179056
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	21,54
Vrijednost nekretnine (KN)	95.000,00
Datum ugovora	03.01.2020
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRBANI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Garaža - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1176616
Datum pregleda	2.3.2020.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	4133602
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	26,64
Vrijednost nekretnine (KN)	158.490,50
Datum ugovora	25.10.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VRBANI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## Izvod iz zemljišnih knjiga



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 01.03.2020. 22:43

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61563/2019  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK nložak

Broj ZK nložka: 17198

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 246 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čkv	m2	
1.	5732/1	STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS BR.1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B U PETROVARADINSKOJ UL.			3710	
		UKUPNO:			3710	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 24.11.2011. broj Z-57593/11	
5.1	Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za stambeno-poslovni kompleks br.1, 1a, 1b, 1c, 1d, 5, 5a, 5b, 7, 7a i 7b u Petrovaradinskoj ul. sagrađenu na zkc. br. 5732/1 priložen akt za uporabu - uvjerenje za uporabu Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove I promet, Odjel za graditeljstvo od 10. prosinca 2007. klasa: 361-05/07-04/15, ur.br. 251.13-22/504-07-3 koje se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z - 79477/07.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
246.	Suvlasnički dio: 56/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-246) garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G19 označen tamnoljubičastom bojom površine 18,36cm REFLEX ZAGREB D.O.O., PETROVARADINSKA BR.5-5A, ZAGREB	
246.1	Zaprimljeno 28.02.2019.g. pod brojem Z-10960/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72 ST-20/2019-14 26.02.2019, nad dužnikom Reflex Zagreb d.o.o., OIB: 40903703652, Zagreb, Petrovaradinska 5-5a.	na 245 (1.2), 246 (1.2), 3 (1.2), 4 (1.2)

