

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 2
U ZAGREBU
PRIMLJENO
03-06-2020
poštom — neposredno
primj. priloga
ristojba

Suvlasnički dio 177/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5-5A oznake PP04 označen narančastom bojom površine 43,70 m² u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B u Petrovaradinskoj ul., zgrada izgrađena na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 k.o. Vrapče Novo, procijenjena je na dan 9. ožujka 2020. g. u visini

39.854 € ili 298.108,00 kn

(Nekretnina opisna sukladno načelu uspostave jedinstva nekretnina i posebnih dijelova zgrade, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima)

U Zagrebu 9. ožujka 2020.g.

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





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: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	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
	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 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. *	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 177/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5-5A oznake PP04 označen narančastom bojom površine 43,70čm REFLEX ZAGREB D.O.O., PETROVARADINSKA BR.5-5A, ZAGREB	
4.1	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)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Općina: 999901, VRAPČE NOVO

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

NI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5. Na suvlasnički dio: 4 (177/100000)		970.000,00 EUR	ISTI KAO I NA E 3, 245 I 246
5.1	Zaprimljeno 01.03.2013. broj Z-10487/13 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 28. 02. 2013. i Punomoći od 15. 06. 2012. god., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 970.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d za EUR važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom određeno za iznose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, koja teče od dana dospijeća svake pojedine tražbine, pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist:		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 26.04.2019. g. pod brojem Z-21233/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE BR. 02-31/2019 02.04.2019, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINE, SPOREDNIH PRAVA, ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I INSTRUMENTATA OSIGURANJA 04.04.2019, PUNOMOĆ 12.09.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-10487/13 u iznosu od 970.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika Privredne banke Zagreb d.d. (OIB: 02535697732), za korist:		na 5.1, 5.3
5.4	Zaprimljeno 19.12.2019. g. pod brojem Z-61563/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 17.12.2019, prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisana pod posl.br. Z-21233/2019 u iznosu od 970.000,00 EUR-a sa imena dosadašnjeg vjerovnika REFLEX GLASS d.o.o. (oib: 33049868995), Zagreb, Petrovaradinska 5-5a, za korist: REFLEX GORNJA RADGONA D.O.O., OIB: 63198604318, PODGRAD 4, 9250 GORNJA RADGONA, SLOVENIJA		
372. Na suvlasnički dio: 4 (177/100000)		14.216.877,73 KN	vezano uz B 4 (1.2)
372.1	Zaprimljeno 22.11.2017. g. pod brojem Z-62533/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZALOGOM NEKRETNINA 22.11.2017, radi osiguranja novčanog potraživanja 14.216.877,73 kn sa eventualnim zakonskim zateznim kamatom od dana dospijeća do isplate i eventualnih troškova ovrhe za korist: REFLEX GORNJA RADGONA D.O.O., OIB: 63198604318, PODGRAD, PODGRAD 4, 9250 GORNJA RADOGNA, SLOVENIJA		

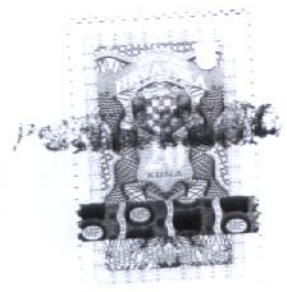
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.05.2020.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 5714/2020

Izdao:

OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD

ZK referent:
MARINA ŠARIĆ



(Handwritten signature)

SADRŽAJ/**0.0. Rješenje o imenovanju vještaka****1. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA I LITERATURE****2. IZJAVA****3. OPĆE INFORMACIJE**

- 3.1. Zadatak vještaka
- 3.2. Podaci o nekretnini
 - 3.2.1. Makrolokacija: , Mikrolokacija:
 - 3.2.2. Opremljenost:
 - 3.2.3. Buka i zagađenje

4.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

- 4.1. Poslovni prostor
- 4.2. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp, cjelokupnog zatečenog poslovnog
- 4.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja zgrade

5.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 5.1. Dan vrednovanja:
- 5.2. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 5.3. Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

6.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

- 6.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina i gospodarsko stanje
 - 6.1.2. Cjenovni blok
- 6.2. Indeks cijena nekretnina iz DZS-u
- 6.3. Tablica međuvremenskog izjednačavanja prema baznim indeksima DZS-a usporedivih nekretnina
- 6.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m² usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom
- 6.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti
- 6.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

7.0. PRIHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

- 7.1. Održiv vijek korištenja građevine (Prilog 9. Pravilnika)
- 7.2. Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja građevine (Prilog 10. Pravilnika)
- 7.3. Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)
- 7.4. Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka za orijentacijsku stopu koja se primjenjuje za poslovne prostore
- 7.5. Izračun prihodovne vrijednosti

**8.0. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZA 1m² POSLOVNOG PROSTORA NAKON
PRIMJENE POREDBENE I PRIHODOVNE METODE****9.0. MIŠLJENJE****10.0. OBRAZLOŽENJE****11.0. 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 vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

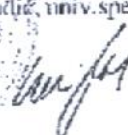
Kristina Kantoci Ivanišević, ing. građ. iz Zagreba, Martićeva 4), ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

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.

PREDsjedNIK SUDA
 Ivan Turudžić, iniv. spec. crim.



O tome obavijest:

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



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

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

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odučujući povodom žalbeva 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.



14.01.2017

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUUred predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, A. Marulića 2/11

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 nekretnine, 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 NEKRETNINA

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 Zagrebu) 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 roku predstojateljici predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Sudac ovlašten za obavljanje sudske uprave

Nada Nekić Plevka



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).

riješio je

Utvrdio se da pravna osoba **VJEŠTAČENJE KANTOCI d.o.o.** iz Zagreba, Josipa Ručića 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 nvrštavanje na popis **pravni osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz području 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.

2

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Tarudić, univ. spec. crim.



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 177/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5-5A oznake PP04 označen narančastom bojom površine 43,70 m² u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A i 7B u Petrovaradinskoj ul., zgrada izgrađena na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 k.o. Vrapče Novo

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

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja: 9. ožujka 2020. g.

3.2. Podaci o nekretnini

Položaj nekretnine

ADRESA (ulica i kućni broj)

CJENOVNI BLOK

Petrovaradinska
Ljubljanska-Zagrebačka



3.2.1. Makrolokacija: Gradska četvrt Trešnjevka-jug

Mikrolokacija: stražnji dio dvorišnog dijela u stambeno poslovnom kompleksu

Stambeno-poslovna zgrada izgrađena je kao samostojeći objekt koji je smješten na raskrižju između Zagrebačke avenije i početka Petrovaradinske ulice. Stambeno-poslovni kompleks je zatvorenog tlocrta sa prolaznim vežama u dvorište. Poslovni prostor smješten je stražnjem dijelu dvorišnog dijela do kojeg vodi pješački prolaz. Predmetni poslovni prostor je priveden svrsi, trenutne namjene-kancelarijsko izložbeni prostor, koji je u naravi spojen sa većim poslovnim prostorom koji je također u vlasništvu predlagatelja. Poslovni prostor je kompletno opremljen sadrži ulazni prostor kancelarijskog tipa i wc-a.

3.2.2. Opremljenost:

Komunalna infrastruktura:

Objekt je priključen na infrastrukturu.

3.2.3. Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji promatrane građevine dolazi do blago povećane buke okoliša iznad dozvoljenih vrijednosti.

Zagađenje: Na lokaciji promatrane građevine ne dolazi do povećane imisije onečišćenja zraka iznad dozvoljenih vrijednosti.



Legenda

Razred
indikatora buke

Boja

45 < L_r ≤ 5050 < L_r ≤ 5555 < L_r ≤ 6060 < L_r ≤ 6565 < L_r ≤ 7070 < L_r ≤ 7575 < L_r ≤ 80

4.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

4.1. Poslovni prostor

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

4.2. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp, cjelokupnog zatečenog poslovnog prostora

1. poslovni prostor-prizemlje (k*=1,00)	
-poslovni prostor	43,70 m ²
UKUPNA KALKULATIVNA POVRŠINA:	43,70 m²

*k=koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina

4.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja zgrade

Konstrukcija i materijali

katnost:	-Pr+6
godina izgradnje:	-cca.2010.
temelji:	-trakasti
konstruktivni zidovi:	-betonski
pregradni zidovi:	-opeka
krovište:	-ravan neprohodni krov
obrada podova:	parket, keramika
grijanje:	centralno etažno
sanitarna oprema:	ugrađena
stolarija:	ugrađena, pvc s izo staklom
kategorija objekta:	stambeno-poslovna II
lokacija kom. doprinosa:	zona II
održavanje:	dobro

OCJENA STANJA

Stanje je očekivano te odgovara stanju odbitaka glede protoka vremena korištenja.

Vodovodne instalacije	centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode
Kanalizacija	odvod u komunalnu gradsku kanalizacijsku mrežu
Električne instalacije	dobre instalacije
Grijanje	centralno etažno

OCJENA STANJA

Stanje je očekivano te odgovara stanju odbitaka glede protoka vremena korištenja.

5.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. Dan vrednovanja: 9. ožujka 2020.g.

5.2. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Za potrebe ovog postupka vještak će izraditi te iskazati vrijednost poslovnog prostora poredbenom metodom te će također kontrolno koristiti i Prihodovnu metodu, a kao konačnu vrijednost za 1,00 m² poslovnog prostora izračunati će srednju vrijednost Poredbene i Prihodovne metode.

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.

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.

5.3. Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Za izvođenje poredbenih cijena prema čl.35 Pravilnika koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

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 kupoprodajnih cijena e-nekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, prikupio relevantni broj zaključenih ugovora o kupoprodaji koje su u odnose na promatrani poslovni prostor, međusobno sličnih i iz istog cjenovnog bloka, te su realizirane u razdoblju od 2016.g-2020.g. Prema zakonu o zaštiti podataka, NN 106/12, vještak će samo iznijeti podatke o nekretninama, a koji se ne mogu povezati izravno ili neizravno s identitetom fizičkih i/ili pravnih osoba.

6.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

6.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina i gospodarsko stanje

Uredski se prostori mogu podijeliti u tri kategorije: A, B i C, a razlikuju se prema lokaciji, opremi, dizajnu, infrastrukturi, namjeni isl. Obzirom da se i velik broj stambenih nekretnina, nerijetko pretvara u uredske prostore, najam poslovnih prostora je dalje popularniji i traženiji od kupnje. Kod cijena poslovnih prostora, lokacija je najvažniji faktor, no ona ovisi i o tehničkim karakteristikama zgrade, kvaliteti i opremljenosti, veličini, starosti i održavanosti. Na manje atraktivnim lokacijama cijene su i dvostruko manje, dok atraktivne lokacije mogu postići dvostruku višu cijenu.

Prema javno dostupnim podacima i praćenjem statističkih podataka tržišta nekretnina u prosincu 2018.g. dolazi do blagog porasta cijena nekretnina te prosječna cijena za m² poslovnog prostora u Gradu Zagrebu iznosi cca od 700 €/m²-1000 €/m² za C kategoriju, ovisno o mikro lokaciji same nekretnine te građevinsko-tehničkom stanju nekretnine. Predmetni poslovni prostori prema svojoj lokaciji, opremljenosti, veličini i namjeni spadaju u C kategoriju (neatraktivna lokacija, niska fluktuacija, mala površina osnovnog dijela i ograničena namjena poslovnog prostora, loša opremljenost).

6.1.2. Cjenovni blok



6.2. Indeks cijena nekretnina iz DZS-u

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾			
Year	Trimestar	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	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

6.3. Tablica međuvremenskog izjednačavanja prema baznim indeksima DZS-u usporedivih nekretnina

Vrsta nekretnine i površina	Cijena [€] / m ²	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 PP 59,04 m ² k.č.5732/1 k.o. Vrapče	1.363 €/m ²	1.2020.	133,46	133,46	1,00	1.363 €/m ²
2.PP 121,63 m ² k.č. 5732/1 k.o. Vrapče	1.104 €/m ²	11. 2019.	133,46	133,46	1,00	1.104 €/m ²
3. PP 100,90 m ² k.č. 5732 k.o. Vrapče	958 €/m ²	2.2019.	131,15	133,46	1,02	977 €/m ²
4.P.P. 134,98 m ² k.č. 5732 k.o. Vrapče	1.046 €/m ²	9.2019.	133,46	133,46	1,00	1.046 €/m ²
5.P.P. 75,72 m ² k.č. 5732 k.o. Vrapče	652 €/m ²	12.2018.	119,82	133,46	1,11	723 €/m ²
PROSJEČNA CIJENA:						1.043 €/m²

6.4. Tablica usporedba pojedinačnih korigirani cijena po m² usporedivih nekretnina s prosječnom cijenom od 1.043 €/m².

VRSTA NEKRETNINE	NETO POVRŠINA	KORIGIRANA CIJENA [€] ZA m ² P.P.	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE
1.PP	59,04 m ²	1.363 €/m ²	+23 %
2.PP	121,63 m ²	1.104 €/m ²	+5,5 %
3.PP	100,90 m ²	977 €/m ²	-6,3 %
4. P.P.	134,98 m ²	1.046 €/m ²	+0,3 %
5. P.P.	75,72 m ²	723 €/m ²	-30 %

6.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Nekretnine pod rednim brojem 5 odstupa više od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja, te se iste dalje ne može koristiti u postupku interkvalitativne analize utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, a koja je predmet vrednovanja.

6.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

	Procjenjivana nekretnina	P.P 1. 59,04 m ²	P.P.2. 121,63 m ²	P.P.3. 100,90 m ²	P.P.4. 134,98 m ²
Prodajna cijena	-	80.472 €	134.280 €	96.662 €	141.189 €
Površina	1,00 m ²	59,04 m ²	121,63 m ²	100,90 m ²	134,98 m ²
Cijena po m ²	-	1.363 €/m ²	1.104 €/m ²	958 €/m ²	1.046 €/m ²
Vrsta transakcije	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		1.363 €/m ²	1.104 €/m ²	977 €/m ²	1.046 €/m ²
Prilagođena prodajna cijena		80.472 €	134.280 €	98.579 €	141.189 €
Datum transakcije		1.2020.	11.2019.	2.2019.	9.2019.
Vlasnička prava	knjižno vl.	knjižno vl.	knjižno vl.	knjižno vl.	knjižno vl.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Povoljnosti:					
-mikrolokacija	Pr-dvorišno	Pr-ulično	Pr-ulično	Pr-ulično	Pr-ulično
-prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-teh. karakteristike	izvrsne	dobre	dobre	dobre	dobre
-prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-opremljenost	nema	dobra	dobra	dobra	dobra
-prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-veličina	optimalna	mala	mala	optimalna	optimalna
-prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-vrsta poslovanja	deinirana	nedefinirana	nedefinirana	nedefinirana	nedefinirana
-prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
-fluktucija	jako loša	loša	loša	loša	loša
-prilagodba	0,80	1,00	0,98	0,90	1,00
-skladište	nema mogućnost	nema	nema	ima	ima
-prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Usklađena vrijednost po m ²	1.093x0,80=874 €/m ²	1.363 €/m ²	1.082 €/m ²	879 €/m ²	1.046 €/m ²

7.0. PRIHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene diskontirane vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda koji je umanjen za troškove gospodarenja i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn - 1)/qn (q - 1) \quad q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

7.1. Održiv vijek korištenja građevine (Prilog 9. Pravilnika)

poslovno- stambene zgrade	klasična urbana gradnja (19 st)	100-120 g.
------------------------------	------------------------------------	------------

7.2. Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja građevine (Prilog 10. Pravilnika)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) provodi se prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

		A –lokacija /tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
(FK) zgrade	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno/dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

*...lokacija-označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih zgrada

Odabir Faktora korištenja prema tablici Fk matrica

A	B	C	ODABRANI Fk
3	3	1	3

7.3. Tablica s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK)

G= godina gradnje cca 2010.g.

procijenjena daljnja uporabivost objekta ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
relativna starost (G/OVK) u %	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na duži rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
održivog vijeka korištenja	faktor korištenja (FK)								
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja								
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20

7.4. Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka za orijentacijsku stopu koja se primjenjuje za poslovne prostore 4,5-6,0%

poslovni prostor	4,5 %
prema položaju nekretnine: jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici dobar do jako dobar, prosječni rizici slab do dobar, povećani rizici	-0,5 do -1,0 % 0,0% +0,5 do +1,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost): naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
rizik naplate najamnine/zakupnine: nizak rizik prosječan rizik povećan rizik	do -0,5% 0,0% do +1,0%
gospodarska situacija: naročito dobra prosječna naročito loša	do -0,5% 0,0% do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine: ne postoji uočljiv visok	0,0% do -1,0% do -2,0%
ukupna stopa kapitalizacije:	6,5%

7.5. Izračun prihodovne vrijednosti

Pregledom i analizom e-nekretnina unutar cjenovnog bloka, ulični lokali koji imaju dobro poslovanje i veću fluktuaciju plaćaju zakup od cca. 6 €/m².

ZAKUPNINA			
PARAMETRI	NKP m ²	cijena €/m ²	VRIJEDNOST x12mj.
a) poslovni prostor	1	6,00	6,00 €
UKUPAN GODIŠNJI PRIHOD (€):			72 €
TROŠKOVI (postotak osnovnog najma) /godišnji troškovi/			
a) poslovni prostor			
*troškovi upravljanja za cijelu korisnu jedinicu	7,00%		5,0 €
*troškovi održavanja samo redovno održavanje	7,00%		5,0 €
*rizik gubitka najamnine	0,00%		0
*pogonski (režijski) troškovi	10,00%		7,2 €
a) ukupno godišnje	24,00%		17,28 €
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI €			17,28 €

ČISTI GODIŠNJI PRIHOD €		54,72 €
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	6,5%	multiplikator 15,36
Prihodovna vrijednost zgrade: čisti prihod x 15,36 (multiplikator)		840 €
PRIHODOVNA VRIJEDNOST /m²:		840 €

8.0. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZA 1m² POSLOVNOG PROSTORA NAKON PRIMJENE POREDBENE I PRIHODOVNE METODE

Metoda	Vrijednost za 1m²
Poredbena vrijednost nekretnine za 1m ² :	984 €/m ²
Prihodovna vrijednost nekretnine za 1m ² :	840 €/m ²
SREDNJA VRIJEDNOST €/m²:	912 €/m²

9.0. MIŠLJENJE

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

Ukupna tržišna vrijednost: Suvlasnički dio 177/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5-5A oznake PP04 označen narančastom bojom površine 43,70 m² u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B u Petrovaradinskoj ul., zgrada izgrađena na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 k.o. Vrapče Novo, dan vrednovanja 9. ožujka 2020. iznosi/

NEKRETNINE	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Suvlasnički dio 177/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5-5A oznake PP04 označen narančastom bojom površine 43,70 m ² u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A I 7B u Petrovaradinskoj ul., zgrada izgrađena na zk. č.br. 5732/1 upisano u zk.ul. 17198 k.o. Vrapče Novo	39.854 € ili 298.108,00 kn
UKUPNO:	39.854 € ili 298.108,00 kn

Tečaj eura HNB-a na dan vrednovanja 9. 3. 2020. Iznosi 1,00 €=7,48 kn

10.0. 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 procjene tržišne vrijednosti nekretnina u Gradu Zagrebu.

Elaborat je izrađen u 4 istovjetna primjerka, 3 za predlagatelja, a 1 ostaje u pismohrani vještaka.

U Zagrebu, 9. ožujka 2020.g.

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



11.0. PRILOZI

Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena E-nekretnina

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1221318
Datum pregleda	9.3.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4192621
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	59,04
Vrijednost nekretnine (KN)	595.369,92
Datum ugovora	15.01.2020
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA <input type="checkbox"/> TRGOVAČKI KOMPLEKSI

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1192729
Datum pregleda	9.3.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4157040
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	121,63
Vrijednost nekretnine (KN)	993.799,43
Datum ugovora	08.11.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1139404
Datum pregleda	9.3.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3990502
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	100,90
Vrijednost nekretnine (KN)	715.000,00
Datum ugovora	14.02.2019
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA <input type="checkbox"/> TRGOVAČKI KOMPLEKSI

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1172681
Datum pregleda	9.3.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4128515
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	134,98
Vrijednost nekretnine (KN)	1.044.783,89
Datum ugovora	26.09.2019
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA = TRGOVAČKI KOMPLEKSI

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1029843
Datum pregleda	9.3.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3949208
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	75,72
Vrijednost nekretnine (KN)	365.100,84
Datum ugovora	28.12.2018
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA = TRGOVAČKI KOMPLEKSI

Izvod iz zemljišnih knjiga



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.03.2020. 00:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 17198

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (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
	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 zkič. br. 5732/1 priložen akt za uporabu - uvjerenje za uporabu Grada Zagreba, Gradskog uređa 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
4.	Suvlasnički dio: 177/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5-5A oznake PP04 označen narančastom bojom površine 43,70čm REFLEX ZAGREB D.O.O., PETROVARADINSKA BR.5-5A, ZAGREB	
4.1	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)

