

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  
u..... primj. .... priloga  
pristojba .....



Suvlasnički dio 56/100000 Etažno vlasništvo E-245 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G18 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36 m<sup>2</sup> u stambeno-poslovnom kompleksu br. 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 5, 5A, 5B, 7, 7A i 7B u Petrovaradinskoj ul., 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  
PROCJENU NEKRETNINA





REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 17198

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 245 (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 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 ovisudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z - 79477/07.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	245. Suvlasnički dio: 56/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-245) garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G18 označen tamnoljubičastom bojom površine 18,36čm REFLEX ZAGREB D.O.O., PETROVARADINSKA BR.5-5A, ZAGREB	
245.1	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

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17198

Općina: 999901, VRAPČE NOVO

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>5. Na suvlasnički dio: 245 (56/100000)</b>			
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 dospijeca svake pojedine tražbine, pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist:	970.000,00 EUR	ISTI KAO I NA E 3, 4 I 246
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, SPREDNIH PRAVA, ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I INSTRUMENATA 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
5.4	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: <b>REFLEX GORNJA RADGONA D.O.O., OIB: 63198604318, PODGRAD 4, 9250 GORNJA RADGONA, SLOVENIJA</b>		na 5.1, 5.3
<b>373. Na suvlasnički dio: 245 (56/100000)</b>			
373.1	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 kamatama od dana dospijeca do isplate i eventualnih troškova ovrhe za korist: <b>REFLEX GORNJA RADGONA D.O.O., OIB: 63198604318, PODGRAD, PODGRAD 4, 9250 GORNJA RADOGNA, SLOVENIJA</b>	14.216.877,73 KN	vezano uz B 245 (1.2)

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

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifl 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 5713/2020

Izdao:

OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRADZK referent:  
MARINA ŠARIĆ

## **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.

### R I J E Š E N J E

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

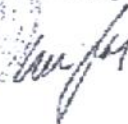
**Kristina Kantoci Ivanišević, ing. građ.** iz Zagreba, Martićeva 4), ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

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 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, Amruševa 7/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 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 poštošću predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, a dva primjerka s dva preslika rješenja.



Sudac ovlašten za obavljanje poslova  
sudske uprave

Nada Nekić Plevko

11.01.2018

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUUred predsjednika - Predsjednik suda  
Zagreb, A. Mruševića 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, 53/15, 82/15, i 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 građevinske vještačenje i procjenu nekretnine, Zagreb, Josipa Račića 16 (OIB 99627658540) 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-1145/16 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 ime 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. 33/14, 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 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 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-245 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G18 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36m<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 dvorišta 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-zemljišta</b> 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>	
<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 G18	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 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 izvotka 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-2020.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. 520-550 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2. Cjenovni blok



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

Godina		Tromjesečje		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>			
Year	Quarter	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 G18	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		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	1,00	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	knjižno vl.	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	neprotivan	protivan	protivan	protivan
prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Pristup uređen/neuređen	-	uređen	uređen	uređen
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-245 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G18 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36m<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-245 garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G18 označena tamnoljubičastom bojom površine 18,36m <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

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: 245 (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. sagrađen 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 zbirki isprava pod posl. br. Z - 79477/07.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
245.	Suvlasnički dio: 56/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-245) garaža u prizemlju zgrade Petrovaradinska 5B, 7B oznake G18 označen tamnoljubičastom bojom površine 18,36čm REFLEX ZAGREB D.O.O., PETROVARADINSKA BR.5-5A, ZAGREB	
245.1	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)

