

VJEŠTAČENJE KANTOCI
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI 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. — prilozi
pristigla



Suvlasnički dio 138/76152 u naravi parkirno mjesto br. 22, izgrađeno na zk. č.
5733/1- oranica, ukupne površine 6.346 m² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo
procijenjena je na dan 9. srpnja 2019. g. u visini

4.140 € ili 30.595,00 kn

U Zagrebu 9. srpnja 2019.g.

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





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.05.2020. 10:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 17196

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12211/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 22 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

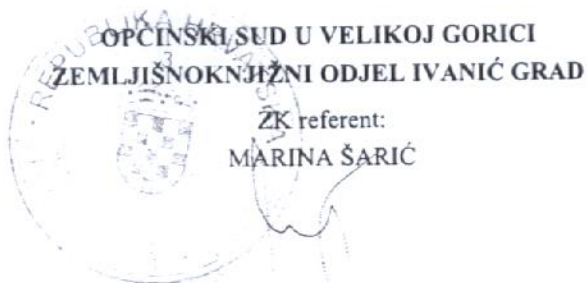
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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 5709/2020

Izdao:



ZK referent:
MARINA ŠARIĆ

SADRŽAJ/

0.0. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

1. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I LITERATURE

2. IZJAVA

3. OPĆE INFORMACIJE

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

4.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

- 4.1. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp

5.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

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

6.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI PARKIRNOG MJESTA

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

7.0. MIŠLJENJE

8.0. OBRAZLOŽENJE

9.0. PRILOZI

0.0. Rješenje o imenovanju vještaka



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

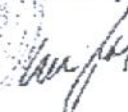
Kristina Kantoci Ivanišević, ing. građ. iz Zagreba, Martićeva 4), ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

(Obrazloženje)

Kristina Kantoci Ivanišević, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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.

PREDSEDNIK 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 2/II

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

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

RJEŠENJE

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

Imenovani sudski vještak umjet 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. i 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izradi ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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



11.01.2017



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednik suda

Zagreb, A. Mruševa 2/II

Broj: 4 - Su 1313/16

Zagreb, 04. siječanj 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe **VJEŠTAČENJE KANTOCI d.o.o.**, Zagreb, za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/13, 82/13, 182/16), a u svezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, i 123/15.) donosi

RJEŠENJE

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

GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

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

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

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

Obrazloženje:

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

U svezi sa zahtjevom utvrđeno je,

- da je **VJEŠTAČENJA KANTOCI d.o.o.** registriran u Trgovačkom sudu u Zagrebu za obavljanje djelatnosti vještačenja na područja 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 pravu lijeku:

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





REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
 Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
 PREDSEDNIK 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. 136 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).

rješenje

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

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u pravnoj osobi.

Obrazloženje

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

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 nekretnosti, 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.

2

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



O tome obavijest:

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

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju(NN153/13)

Zakon i gradnji(NN153/13)

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

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

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

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

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

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

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

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

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

E-nekretnine

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave:

Odluka o komunalnom doprinosu Grada:

Službeni glasnik Grada Zagreba

2. IZJAVA

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

3. OPĆE INFORMACIJE

3.1. Zadatak vještaka

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

Suvlasnički dio 138/76152 u naravi parkirno mjesto br. 22, izgrađeno na zk. č. 5733/1- oranica, ukupne površine 6.346 m² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo

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

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

3.2. Podaci o nekretninama

Predmetna čestica čini jednu jedinstvenu cjelinu na kojoj su izgrađena vanjska parkirna mjesta i manipulativni prostor. Čestica se nalazi unutar stambeno-poslovnih zgrada, odnosno čestica je omeđena blokom stambeno-poslovnih zgrada. Suvlasnički dio 138/76152 predstavlja asfaltirano i označeno parkirno mjesto br. 22 koje se nalazi ispred poslovnog prostora Reflex Zagreb d.o.o.



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

BROJ KATASTARSKE ČESTICE	5733/1
KATASTARSKA OPĆINA	Vrapče
NAČIN UPORABE /	parkiralište s manipulativnim prostorom
UKUPNA POVRŠINA:	6.346 m ²
POVRŠINA SUVLASNIČKOG DIJELA:	11,50 m ²
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE:	I kategorija -zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice izgrađene, odnosno čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje
a) kategorija zemljišta	
b) namjena k.č. 5733/1	Građevinsko područje naselja
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
prometna dostupnost:	blizina
blizina javnog prometa:	dobra
estetsko oblikovanje ambijenta:	dobro
uređenost urbane infrastrukture:	prosječno
pristup česticama	preko 5732/1
prosječno:	DOBRO

3.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal

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

3.5. Parkirno mjesto

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

4.0. ISKAZ POVRŠINE I OBUJMA

4.1. Utvrđenje neto korisne površine/ Nkp

Parkirno mjesto:	NKP
-parkirno mjesto br. 22.	11,50 m ²
UKUPNA POVRŠINA:	11,50 m² NKP

5.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI

5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

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

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

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

5.2. Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Predmet procjene vrijednosti je vanjsko parkirno mjesto. Sukladno čl. 24. st. 1. Zakona primijeniti će se poredbena metoda. U postupku procjene koristiti će se kupoprodajne cijene nekretnina iz 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-2019.g. Prema Zakonu o zaštiti podataka, NN 106/12, vještak će iznijeti podatke o nekretninama, a koji se mogu povezati izravno ili neizravno s identitetom fizičkih i/ili pravnih osoba. Predlagatelj je dužan štititi podatke koji se mogu povezati izravno s identitetom fizičkih i/ili pravnih osoba.

6.0. POREDBENA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI PARKIRNOG MJESTA

6.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

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

6.2. Cjenovni blok



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

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

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

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

VRSTA NEKRETNINE	DATUM KUPOPRODAJE	KORIGIRANA CIJENA [€] / m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE
1.V.P.M. 11,50 m ² k.č. 5733/1 k.o.Vrapče Novo	9. 2018.	275 €/m ²	-21 %
2.V.P.M. 12,00 m ² k.č. 5914/1 k.o.Vrapče Vrbani III	2. 2019.	400 €/m ²	+12,5 %
3.V.P.M. 6,68 m ² k.č.6018/4 k.o.Vrapče Vrbani	10. 2017.	409 €/m ²	+14,4 %

6.5. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

6.6. Tablica poredbe nekretnina s procjenjivanom nekretninom

	Parkirno mjesto br.22.	1.V.P.M. 11,50 m ² k.č.5733/1 k.o.Vrapče Novo	2.V.P.M. 12,00 m ² k.č. 5914/1 k.o.Vrapče Vrbani III	3.V.P.M. 6,68 m ² k.č.6018/4 k.o.Vrapče Vrbani
Prodajna cijena	-	3.013 €	4.800 €	2.418 €
Površina	11,50 m ²	11,50 m ²	12,00 m ²	6,68 m ²
Cijena po m ²	-	262 €/m ²	400 €/m ²	362 €/m ²
Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena cijena po m ²		275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²
Prilagođena prodajna cijena		3.163 €	4.800 €	2.732 €
Datum transakcije		9. 2018.	2. 2019.	10. 2017.
Vlasnička prava	knjižno vl.	knjižno vl.	knjižno vl.	knjižno vl.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
	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	uređen	275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²
konfiguracija pristupa	asfaltirani prilaz	uređen	uređen	uređen
urbanistički položaj	planski	asfaltirani prilaz	s gl. ulice	s gl. ulice
Prilagodba	1,00	planski	planski	planski
Prilagođena cijena	1,00	1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura	275 €/m ²	275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²
Konfiguracija terena	ravan teren	ravan teren	ravan teren	ravan teren
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Usklađena vrijednost po m ² :	360 €/m ² x1,00=360 €/m ² 360x11,50m ² =4.140 €	275 €/m ²	400 €/m ²	409 €/m ²

7.0. MIŠLJENJE

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

Ukupna tržišna vrijednost:

Suvlasnički dio 138/76152 dijela u naravi parkirno mjesto br. 22, površine 11,50 m², izgrađeno na zk. č. 5733/1- oranica, ukupne površine 6.346 m² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo, na dan vrednovanja 9. srpnja 2019. iznosi/

NEKRETNINE	UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Suvlasnički dio 138/76152 u naravi parkirno mjesto br. 22, površine 11,50 m ² , izgrađeno na zk. č. 5733/1- oranica, ukupne površine 6346 m ² upisana u zk. ul. 17196 k.o. Vrapče Novo	4.140 € ili 30.595,00 kn
UKUPNO:	4.140 € ili 30.595,00 kn

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

8.0. OBRAZLOŽENJE

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

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

U Zagrebu, 9. srpnja 2019.g.

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



9.0. PRILOZI

Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena E-nekretnina

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

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

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

Izvod iz zemljišnih knjiga



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22229/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17196

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
------	---------------	-----------

22. Suvlasnički dio: 138/76152

REFLEX ZAGREB D.O.O., OIB: 40903703652, PETROVARADINSKA BR. 5-5A, ZAGREB

Ostalo kao nepotrebno izostavljeno