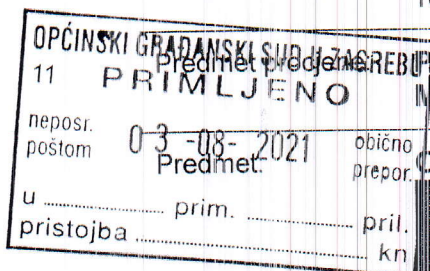


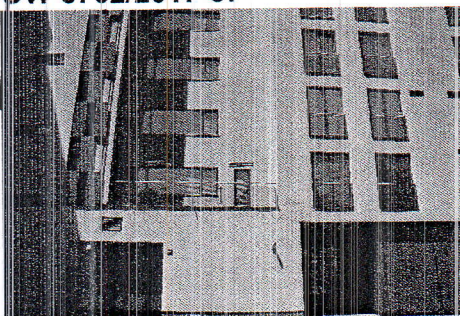
Naručitelj:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara br. 84,
10000 Zagreb



**POSLOVNI PROSTORI I GARAŽNO PARKING
MJESTO**

Ovr-8762/2017-67



Lokacija:

Radnička cesta 34A
10000 Zagreb
z.k.uložak 350
z.k.č. 169/1
k.o. Trnje
18. suvlasnički dio – GPM, -3 podrum.
188. suvlasnički dio – poslovni prostor, prizemlje
197. suvlasnički dio – poslovni prostor, 1. kat
201. suvlasnički dio – poslovni prostor, 2. kat



Ovrhovoditelj:

NET PUBLISHING S.R.O.
Rudohorská 33, Banská Bystrica
Slovačka Republika
OIB: 34221729272

Ovršenik:

GOLDBERG d.o.o.
Radnička cesta 34a
10000 Zagreb
OIB: 64173004737

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Nalaz i mišljenje

Datum:

srpanj, 2021.

Izradio:

Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

JADRANOVO
d.o.o.
Zagreb, Zapoljska 22



1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:

PODNOŠITELJ ZAHTEVA:

LOKACIJA:

DAN VREDNOVANJA:

DAN KAKVOĆE:

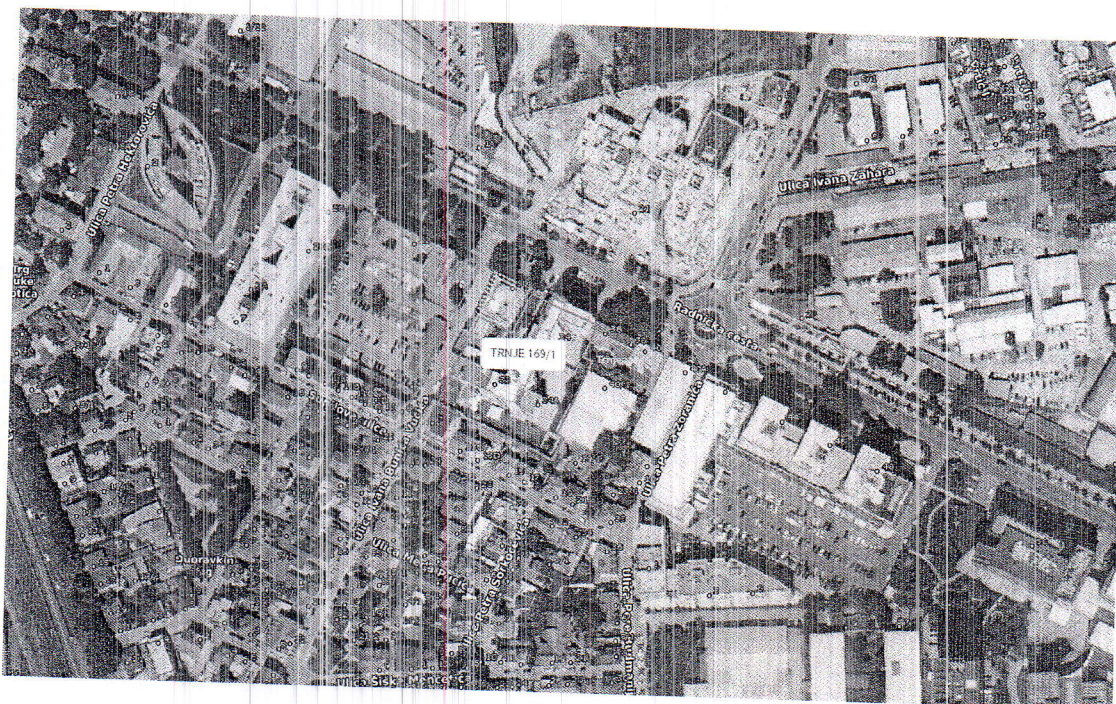
Procjena vrijednosti nekretnine u
sudskom postupku ovrhe
Općinski građanski sud u Zagrebu,
Ulica grada Vukovara 84
k.č.br. 169/1 k.o. Trnje

21.07.2021.

07.07.2021.

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 01. lipnja 2021. godine imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem Ovr-8762/2017-67 između ovrhovoditelja: **NET PUBLISHING S.R.O., OIB: 34221729272, Rudohorská 33, Banská Bystrica, Slovačka Republika** i ovršenika: **GOLDBERG d.o.o. za usluge, OIB: 64173004737, Radnička cesta 34a, 10000 Zagreb.**

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Radnička cesta 34a u Zagrebu. Predmet procjene su **tri poslovna prostora i garažno parking mjesto.**



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 07.07.2021. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine. Za dan vrednovanja nekretnine uzima se 21.07.2021. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine. Predmetni poslovni prostori trenutno su povezani internim montažnim stubištem te je moguće njegovo uklanjanje kako bi se poslovni prostori vratili u prvobitno stanje.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **350**, k.o. Trnje, nalazi se:

PRVI ODJELJAK					
Rbr.	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m2
1.	169/1	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 32, 34 I 34A, RADNIČKA CESTA I DVORIŠTE			4950
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 32, 34 I 34A, RADNIČKA CESTA			2290
		DVORIŠTE			2660
		UKUPNO:			4950

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **4091**, k.o. Trnje, nalazi se:

zgr	dio	broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.
		169/1	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 32, 34 I 34A, RADNIČKA CESTA I DVORIŠTE	4950	5;4
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 32, 34 I 34A, RADNIČKA CESTA	2290	
			DVORIŠTE	2660	
			Ukupno:	4950	

Iz navedenog je vidljivo je da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno** odnosno opisi i površine parcela **su isti**.

Prema izvratku iz zemljišne knjige, u z.k. ulošku br. 350, k.o. Trnje, kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

18. Suvlasnički dio 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)

Garažno mjesto oznake -3GM17, garažno mjesto u -3 podzemnoj etaži, Radnička cesta 32-34a, korisne površine 8,75 m²

GOLDBERG d.o.o., OIB: 64173004737, RADNIČKA CESTA 34A, ZAGREB

188. Suvlasnički dio 71/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-188)

*Poslovni prostor oznake PS2-L06, poslovni prostor u prizemlju stubišta 2,
Radnička cesta 32-34a, korisne površine 120,04 m²*

GOLDBERG d.o.o., OIB: 64173004737, RADNIČKA CESTA 34A, ZAGREB

197. Suvlasnički dio 115/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-115)

*Poslovni prostor oznake 1S2-U01, poslovni prostor na 1. katu stubišta 2,
Radnička cesta 32-34a, korisne površine 193,65 m²*

GOLDBERG d.o.o., OIB: 64173004737, RADNIČKA CESTA 34A, ZAGREB

201. Suvlasnički dio 49/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-201)

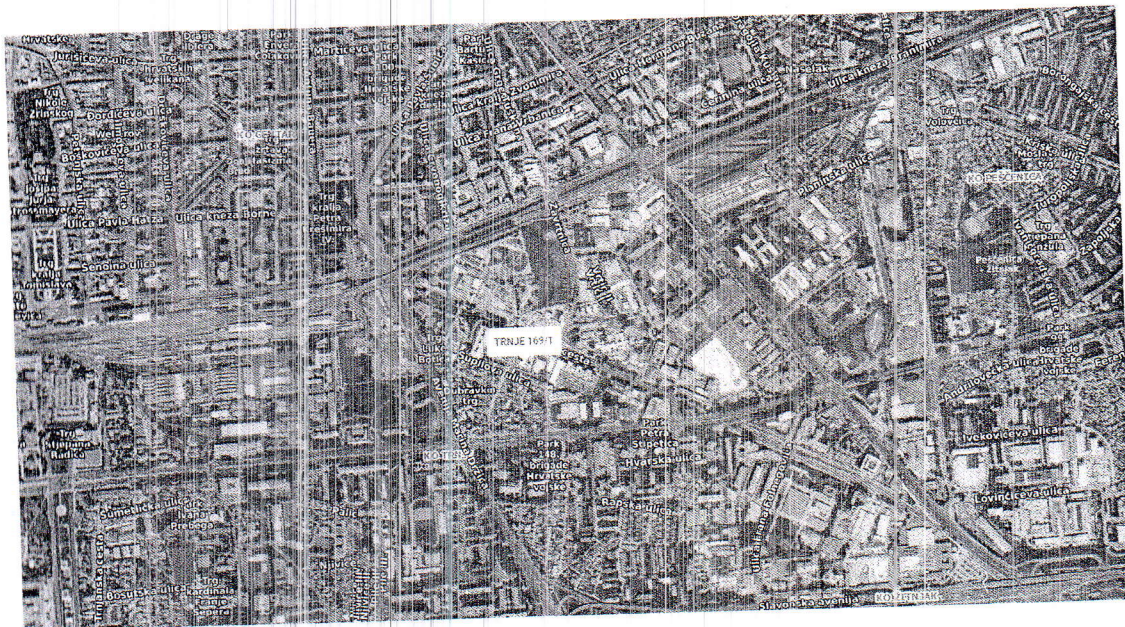
*Poslovni prostor oznake 2S2-U01, poslovni prostor na 2. katu stubišta 2,
Radnička cesta 32-34a, korisne površine 84,03 m²*

GOLDBERG d.o.o., OIB: 64173004737, RADNIČKA CESTA 34A, ZAGREB

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmetom procjene su nekretnine - poslovni prostori i GPM u Radničkoj cesti 34a u Zagrebu.

Predmetna nekretnina smještena je u gradskoj četvrti Trnje, u središnjem dijelu Grada Zagreba.



U blizini predmetne nekretnine nalaze se objekti javnog i uslužnog sadržaja (trgovine, škole, zdravstvene ustanove, restorani, kafići itd.). Predmetna lokacija se nalazi u zoni mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) te ju karakterizira okolna izgradnja poslovnih i stambeno-poslovnih zgrada. Predmetna nekretnina odlično je prometno povezana sa središnjim gradskim sadržajima i širom okolicom Grada Zagreba.

2.5. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

18. suvlasnički dio: garažno mjesto u -3 podzemnoj etaži ukupne površine 8,75 m²

tehnički opis	garaža
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	169/1
k.o.	Trnje
posjedovni list	4091
z.k.č.	169/1
k.o.	Trnje
zk.ul.br.	350
dio:	18. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
Etaža:	-3
NKP ukupno	8,75 m ²

188. suvlasnički dio: poslovni prostor u prizemlju površine 120,04 m²

tehnički opis	Poslovni prostor - prizemlje
IMOVINSKO-PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	169/1
k.o.	Trnje
posjedovni list	4091
z.k.č.	169/1
k.o.	Trnje
zk.ul.br.	350
dio:	188. Suvlasnički dio: 71/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-188)
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
Etaža:	Pr
NKP ukupno	120,04 m ²
Pripatci:	-
MATERIJALI	
vanjska stolarija	ALU
unutarnja stolarija	Drvena
obrađa podova	Parquet, keramičke pločice
obrađa zidova	-
obrađa stropova	-
INFRASTRUKTURA	
grijanje	provedeno
hlađenje	provedeno
ventilacija	provedeno