



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-2025-09-29

NARUČITELJ: Centar-Krovorad d.o.o. u stečaju
Jurja Žerjavića 6/II
10000 Zagreb
OIB: 56685578444

VLASNIK: Centar-Krovorad d.o.o. u stečaju
Jurja Žerjavića 6/II
10000 Zagreb
OIB: 56685578444

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**
Građevinsko zemljište i poslovna zgrada

LOKACIJA: Tratinska, br. 26/1
k.č.br.: 915/2
k.o. Trešnjevka Nova

DAN VREDNOVANJA: 29. rujna 2025.

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST NEKRETNINE:**

623.000,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ovaj se elaborat sastoji od 42 stranica. Izrađen je u tri primjerka,
a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnosti

U Zagrebu, rujan 2025.



SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
- A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
- A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu
- A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
 - Izvadak iz katastra – Neslužbena kopija
 - Posjedovni list – Neslužbena kopija

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
- B.2.1. Katastarsko stanje
- B.2.2. Prostorno - planski status
- B.3. POVRŠINE
 - Fotodokumentacija
 - Tehnički opis
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta – poredbena metoda
- D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti poslovna zgrada – troškovna metoda
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

H. IZJAVA VJEŠTAKA

I. SAŽETAK

A. OPĆI PODACI

A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1120
URBROJ: 514-03-04/02-25-07

Zagreb, 19. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 34, OIB: 32825327393, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 19. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, diplomirani inženjer arhitekture iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje arhitekture i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UP17100324011120|7

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:
1. Bernard Mahečić, Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011120|7

A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19, 145/24)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o postupanju s nezakonito igradenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
 - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- earth.google.com

A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- Centar-Krovorad d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Dvorište, kuća, dvije dvorišne zgrade i pomoćna zgrada, na k.č. 915/2, k.o. Trešnjevka Nova, ukupne površine od 628 m², upisani u zk uložak 12041 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 6

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 29.09.2025. 10:28

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA

Broj ZK uloška: 12041

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-48340/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	915/1	5	ZAGREB, TRATINSKA ULICA DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Tratinska ulica 26	319 20 54 245	
2.	915/2	5	ZAGREB, TRATINSKA ULICA DVORIŠTE KUĆA, Zagreb, Tratinska ulica 26/1 DVORIŠNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA DVORIŠNA ZGRADA	628 186 99 35 53 255	
			UKUPNO:	947	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-9030/2025	
2.1	ZABILJEŽBA, da za nekretnine izgrađene na kčbr. 915/1 zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Tratinska ulica 26 površine 245 m2 i nekretnine izgrađene na kčbr. 915/2 kuća, Zagreb, Tratinska ulica 26/1 površine 99 m2, dvorišna zgrada površine 35 m2, dvorišna zgrada površine 255 m2, pomoćna zgrada površine 53 m2, nije priložena uporabna dozvola.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan broj 16 u V (petom) katu ravno, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija ukupne površine 20.30 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.	
1.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 VUK NATASCIA, OIB: 08539547996, VIA ARISTIDE MAGNI 41E, INVERIGO, ITALIJA	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 VUK CALIOPE, OIB: 34922213381, VIA ARISTIDE MAGNI 41E, INVERIGO, ITALIJA	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

29.09.2025. 10:39:47

Stranica: 1



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAČ:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 7

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA Broj ZK uložka: 12041
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan broj 5 na II (drugom) katu, lijevo koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 57,35 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. RUDEŠ DANICA, OIB: 27336848076, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan na III (trećem) katu ravno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, površine 52,98 m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika HORVAT MLADEN, OIB: 79778579389, ZAGREB, LOVČENSKA ULICA 16	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) stan na IV (četvrtom) katu desno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. 1/2 LOKOTAR DAVOR, OIB: 40048566388, KOPRIVNICA, ULICA IVANA MEŠTROVIĆA 17 1/2 LOKOTAR MARIJANA, OIB: 83350017279, KOPRIVNICA, ULICA IVANA MEŠTROVIĆA 17	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan na II (drugom) katu desno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. RUKAVINA MARIJA, OIB: 59660308225, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) stan na trećem katu desno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. VISKOVIĆ MARINKA, OIB: 18389170013, HVAR, ULICA IVANA BOŽITKOVIĆA 16	
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) stan u četvrtom katu lijevo koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 57,36 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. ŠPOLJAR BRANKO, OIB: 49612527805, ZAGREB, GARIĆGRADSKA ULICA 18	
8.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) stan u prvom katu lijevo, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija ukupne površine 57,35 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. IVANKOVIĆ DRAGICA-DADA, OIB: 37169522432, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) stan na I (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. KRALJIĆ KATARINA, OIB: 60210223788, TRATINSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB	
10.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) stan na III (trećem) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 57,36 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. HRŽENJAK DANIJELA, OIB: 71447360026, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

29.09.2025. 10:39:47

Stranica: 2



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 8

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA Broj ZK uložka: 12041
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan u IV (četvrtom) katu - koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 52,98 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. JAVORŠČAK ŽELJKO, OIB: 74015824110, STUBIČKE TOPLICE, GAJEVA ULICA 10	
12.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) stan na V (petom) katu desno, koji se sastoji od jedne i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 40.37 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. ČATIPOVIĆ PAULA, OIB: 83634852935, TRATINSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB	
13.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan na V (petom) katu lijevo, koji se sastoji od jedne i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 40.37 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. 3/4 HESKY ŽELJKA, OIB: 18999466611, ZAGREB, HORVAČANSKA CESTA 176 1/4 HESKI SJETKA, OIB: 96689679940, MALEŠNICA 50, 10000 ZAGREB	
14.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) stan na II (drugom) katu koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 52,98m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika BELKOVIĆ SINIŠA, OIB: 29365676467, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
15.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) stan u prizemlju, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 38.12 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. ŠOBAN VIŠNJA, OIB: 24202014576, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
16.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) dva lokala sa skladišnim prostorom ukupne površine 149.84 čm. u dijelu etaža prizemlja i podruma, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. PAVLOVIĆ MATE, OIB: 28404913360, SPLIT, MEŠTROVIĆEVO ŠET. 71	
17.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) stan br. 2 u I (prvom) katu ravno koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 52.98 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. KARMELIĆ MILICA, OIB: 62013295225, TRATINSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB	
18.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) stan na V. (petom) katu površine 20,52 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1	
19.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) kuća, Tratinska ulica 26/1, Zagreb, površine 100m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2	



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 9

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA
Broj ZK uložka: 12041
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) pomoćna zgrada površine 53 m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom oijeke nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2	
21.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dvorišna zgrada površine 258 m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom oijeke nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 17.10.2023.g. pod brojem Z-49128/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju, OIB: 56685578444, Ulica Jurja Žerjavića 6/2, Zagreb, radi provedbe prijavnog lista RN-4/2023 k.o.Trešnjevka Nova Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove.	
3.1	Zaprimljeno 15.11.2023.g. pod brojem Z-54595/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelja CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju, OIB: 56685578444, Ulica Jurja Žerjavića 6/2, Zagreb	Ozn. Z-49128/23
5.1	Zaprimljeno 27.03.2025.g. pod brojem Z-16406/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja CENTAR-KROVOGRAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jurja Žerjavića 6/II (OIB 56685578444), radi otpisa kčbr. 915/2 u novi uložak uz istovremeni otpis etažnih udjela (E-19, E-20, E-21).	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Temeljem zapisnika posl. broj: Z-59889/22/12041 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 10.03.2004. broj Z-9399/04 Temeljem Presude Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj X-P-2025/00 od 07.11.2001. godine i Presude i Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. broj IX PŽ-1260/02-2 od 11.11.2003. godine uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza kroz prizemlje kuće i dvorišta u Zagrebu, Tratinska 26 u širini 3,6 m i dužini 18 m, za korist: CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2		
1. Na suvlasnički dio: 2			

➤ IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.09.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TREŠNJEVKA NOVA
k.č.br.: 915/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvodno mjerilo 1:1





NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 11

➤ POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu je usklađeno.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 29.09.2025. 10:28

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA

Broj ZK uložka: 12041

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-48340/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	915/1	5	ZAGREB, TRATINSKA ULICA DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Tratinska ulica 26	319 20 54 245	
2.	915/2	5	ZAGREB, TRATINSKA ULICA DVORIŠTE KUĆA, Zagreb, Tratinska ulica 26/1 DVORIŠNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA DVORIŠNA ZGRADA	628 186 99 35 53 255	
			UKUPNO:	947	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.02.2025.g. pod brojem Z-9030/2025	
2.1	ZABILJEŽBA, da za nekretnine izgrađene na kčbr. 915/1 zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Tratinska ulica 26 površine 245 m2 i nekretnine izgrađene na kčbr. 915/2 kuća, Zagreb, Tratinska ulica 26/1 površine 99 m2, dvorišna zgrada površine 35 m2, dvorišna zgrada površine 255 m2, pomoćna zgrada površine 53 m2, nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan broj 16 u V (petom) katu ravno, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija ukupne površine 20.30 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.	
1.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 VUK NATASCIA, OIB: 08539547996, VIA ARISTIDE MAGNI 41E, INVERIGO, ITALIJA	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 VUK CALIOPE, OIB: 34922213381, VIA ARISTIDE MAGNI 41E, INVERIGO, ITALIJA	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

29.09.2025. 10:39:54

Stranica: 1



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 12

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA Broj ZK uložka: 12041
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan broj 5 na II (drugom) katu, lijevo koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 57,35 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. RUDEŠ DANICA, OIB: 27336848076, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan na III (trećem) katu ravno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, površine 52,98 m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika HORVAT MLADEN, OIB: 79778579389, ZAGREB, LOVČENSKA ULICA 16	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) stan na IV (četvrtom) katu desno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. 1/2 LOKOTAR DAVOR, OIB: 40048566388, KOPRIVNICA, ULICA IVANA MEŠTROVIĆA 17 1/2 LOKOTAR MARIJANA, OIB: 83350017279, KOPRIVNICA, ULICA IVANA MEŠTROVIĆA 17	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan na II (drugom) katu desno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. RUKAVINA MARIJA, OIB: 59660308225, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) stan na trećem katu desno, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. VISKOVIĆ MARINKA, OIB: 18389170013, HVAR, ULICA IVANA BOŽITKOVIĆA 16	
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) stan u četvrtom katu lijevo koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 57,36 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. ŠPOLJAR BRANKO, OIB: 49612527805, ZAGREB, GARIĆGRADSKA ULICA 18	
8.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) stan u prvom katu lijevo, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija ukupne površine 57,35 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. IVANKOVIĆ DRAGICA-DADA, OIB: 37169522432, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) stan na I (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 55,13 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. KRALJIĆ KATARINA, OIB: 60210223788, TRATINSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB	
10.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) stan na III (trećem) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 57,36 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. HRŽENJAK DANIJELA, OIB: 71447360026, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

29.09.2025. 10:39:54

Stranica: 2



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 13

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA Broj ZK uložka: 12041
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan u IV (četvrtom) katu - koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 52,98 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. JAVORŠČAK ŽELJKO, OIB: 74015824110, STUBIČKE TOPLICE, GAJEVA ULICA 10	
12.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) stan na V (petom) katu desno, koji se sastoji od jedne i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 40.37 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. ČATIPOVIĆ PAULA, OIB: 83634852935, TRATINSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB	
13.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) stan na V (petom) katu lijevo, koji se sastoji od jedne i pol sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 40.37 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. 3/4 HESKY ŽELJKA, OIB: 18999466611, ZAGREB, HORVAČANSKA CESTA 176 1/4 HESKY SJETKA, OIB: 96689679940, MALEŠNICA 50, 10000 ZAGREB	
14.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) stan na II (drugom) katu koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 52,98m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika BELKOVIĆ SINIŠA, OIB: 29365676467, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
15.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) stan u prizemlju, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 38.12 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. ŠOBAN VIŠNJA, OIB: 24202014576, ZAGREB, TRATINSKA ULICA 26	
16.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) dva lokala sa skladišnim prostorom ukupne površine 149.84 čm. u dijelu etaža prizemlja i podruma, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. PAVLOVIĆ MATE, OIB: 28404913360, SPLIT, MEŠTROVIĆEVO ŠET. 71	
17.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) stan br. 2 u I (prvom) katu ravno koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 52.98 čm., koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. KARMELIĆ MILICA, OIB: 62013295225, TRATINSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB	
18.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) stan na V. (petom) katu površine 20,52 čm, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIČA 1	
19.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) kuća, Tratinska ulica 26/1, Zagreb, površine 100m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2	



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 14

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA Broj ZK uložka: 12041
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) pomoćna zgrada površine 53 m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2	
21.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) dvorišna zgrada površine 258 m2, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 17.10.2023.g. pod brojem Z-49128/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju, OIB: 56685578444, Ulica Jurja Žerjavića 6/2, Zagreb, radi provedbe prijavnog lista RN-4/2023 k.o.Trešnjevka Nova Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove.	
3.1	Zaprimljeno 15.11.2023.g. pod brojem Z-54595/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelja CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju, OIB: 56685578444, Ulica Jurja Žerjavića 6/2, Zagreb	Ozn. Z-49128/23
5.1	Zaprimljeno 27.03.2025.g. pod brojem Z-16406/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja CENTAR-KROVOGRAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jurja Žerjavića 6/II (OIB 56685578444), radi otpisa kčbr. 915/2 u novi uložak uz istovremeni otpis etažnih udjela (E-19, E-20, E-21).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Temeljem zapisnika posl. broj: Z-59889/22/12041 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 10.03.2004. broj Z-9399/04 Temeljem Presude Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj X-P-2025/00 od 07.11.2001. godine i Presude i Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. broj IX PŽ-1260/02-2 od 11.11.2003. godine uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza kroz prizemlje kuće i dvorišta u Zagrebu, Tratinska 26 u širini 3,6 m i dužini 18 m, za korist: CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56685578444, ZAGREB, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 6/2		
1. Na suvlasnički dio: 2			



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 15

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Klasa: UP/I-710-03/24-01/1120, Urbroj: 514-03-04/02-25-07, od 19.03.2025.
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

Datum provedbe očevida: 19.03.2025.
Datum vrednovanja: 29.09.2025.
Datum kakvoće: 29.09.2025.
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

➤ SVRHA

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

➤ NAMJENA

Procjembeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevid i opis nekretnine	
Adresa	Tratinska, br. 26/1
Površina zemljišta /m2/	628,00
Neto površina /m2/	413,00
Građevinska bruto površina /m2/	511,00
Bruto obujam /m3/	1.277,00
ZK uložak	12041
Katastarska općina	TREŠNJEVKA NOVA
Katastarska čestca	915/2

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija, zk. uložak br. 12041, k.o. Trešnjevka Nova, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, stanje na dan 29. rujna 2025.
- izvadak iz katastra – Neslužbena kopija, posjednovni list br. 12041, k.o. Trešnjevka Nova, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, stanje na dan 29. rujna 2025.

Projektna dokumentacija: Nije priložena

Građevinska dozvola: Nije priložena

Uporabna dozvola: Nije priložena

Energetski certifikat: Nije priložen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Trešnjevka je zagrebačko gradsko naselje na zapadnom dijelu grada.

Naziv Trešnjevka je u najužem smislu dio oko Ozaljske ulice, gdje se nalaze Park Stara Trešnjevka i Trešnjevačka tržnica. U širem smislu, pojam se koristi i za cijeli dio grada južno od željezničke pruge, zapadno od Savske i sjeverno od Save, s neodređenim zapadnim granicama. Naselja koja čine Trešnjevku su Stara Trešnjevka, Ljubljanka, Voltino, Knežija, Horvati, Srednjaci, Jarun, Staglišće, Gredice, Vrbani, Rudeš, Pongračevo itd. U crkvenome administrativnom smislu cijelo područje obuhvaćeno je Trešnjevačkim dekanatom. Na Trešnjevci se nalazi Crkva sv. Josipa. U staroj organizaciji uprave Zagreba postojala je Općina Trešnjevka.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

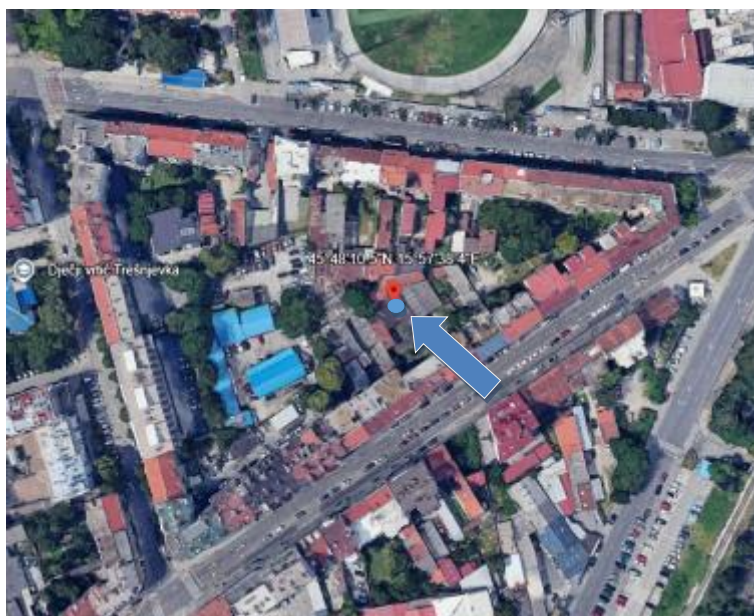
Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba, predmetna nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja mješovite namjene M1 – mješovita namjena, pretežito stambena, s primjenom urbanističkog pravila izgradnje 2.9.

Nekretnina u naravi odgovara podacima upisanim u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu. Zgrade imaju osiguran neposredan kolni i pješački pristup s javne prometnice – Tratinske ulice, putem kolnog prolaza. Smještene su u dvorišnom dijelu građevne čestice. Teren je ravne konfiguracije.

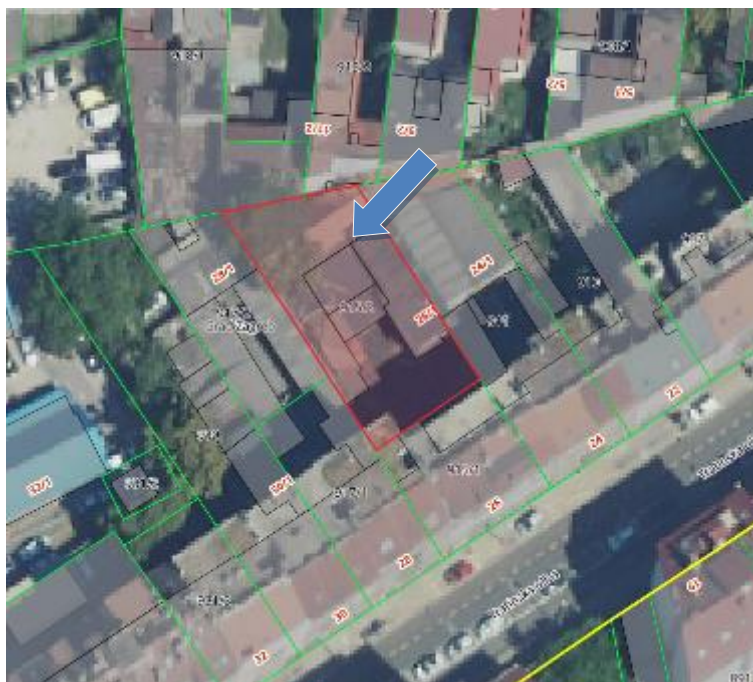
➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: Google maps, mikro lokacija



Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 19

B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

B.2.1. Katastarsko stanje

Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	915/2	TREŠNJEVKA NOVA	12041	DVORIŠTE	vidi identifikaciju	186,00
				KUĆA, Zagreb, Tratinska ulica 26/1		99,00
				DVORIŠNA ZGRADA		35,00
				POMOĆNA ZGRADA		53,00
				DVORIŠNA ZGRADA		255,00
Ukupno:						628,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	z.k. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	915/2	TREŠNJEVKA NOVA	12041	DVORIŠTE	vidi identifikaciju	186,00
				KUĆA, Zagreb, Tratinska ulica 26/1		99,00
				DVORIŠNA ZGRADA		35,00
				POMOĆNA ZGRADA		53,00
				DVORIŠNA ZGRADA		255,00
Ukupno:						628,00

B.2.2. Prostorno - planski status



M1 MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO
STAMBENA



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 21

B.3. POVRŠINE

ISKAZ NETO POVRŠINA DIJELOVA ZGRADE						
	DIO ZGRADE	Površina podova (m2)	Ukupna površina podova (m2)	Ocjena korisne vrijednosti	Korisna vrijednost pripadajućih dijelova etažnih cjelina (m2)	Korisna vrijednost posebnih dijelova (m2)
POSEBNI DIJELOVI			413,00			413,00
	PRIZEMLJE		413,00			413,00
	ZATVORENI DIO					
	zgrada 26/1	160,00	413,00	1,00	160,00	413,00
	zgrada A	43,00		1,00	43,00	
	zgrada B	210,00		1,00	210,00	
				GBP (m2)	VOLUMEN (m3)	
UKUPNO				511,00	1.277,00	

➤ Fotodokumentacija



TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje: 1968
Godina adaptacije: ///
Katnost građevine: P+1
Namjena: poslovna namjena

Uporaba građevine: ne
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: betonske trake
Nosiva konstrukcija: blok opeka
Međukatna konstrukcija: armirano betonska ploča
Krovište: drveno
Pokrov: crijep
Pregradni zidovi: blok opeka
Pročelja: žbuka
Limarija: limeni opšavi

Vanjska stolarija: drvena i bravarija

Interijeri

Podovi:
Zidovi: ožbukani

Stropovi: ožbukani

Unutarnja stolarija: drvena, bravarija

Instalacije

Niskonaponska elektromreža: DA
Vodoopskrba: DA
Odvodnja: DA
Plin: DA
Toplovod: NA
Telefon: NE
Klimatizacija: NE
Protupožarni sustav: NE
Protuprovalni sustav: NE

Napomene: opće stanje nekretnine: nekretnina nije podobna za uporabu,
devastirana zbog neodržavanja

B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	915/2
površina /m2/	628,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donesen UPU	NE
kategorija	I

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	I
površina	628,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
namjena	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	///
koeficijent iskoristivosti kis	///
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	I zona
zona vodnog doprinosa	Zona A
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	Trg bana Josipa Jelačića - cca 1,50 km
blizina javnog prometa	DA
parking	DA
uređenost urbane infrastrukture	DA

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija, zk. uložak br. 12041, k.o. Trešnjevka Nova, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, stanje na dan 29. rujna 2025.
- izvadak iz katastra – Neslužbena kopija, posjednovni list br. 12041, k.o. Trešnjevka Nova, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, stanje na dan 29. rujna 2025.

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg grada, njegovo povijesno središte. Nalazi se na jugozapadnom rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Položaj grada, koji je na mjestu spajanja alpske, dinarske, jadranske i Panonske regije, omogućio je da Zagreb postane most između srednjoeuropskog i jadranskog područja.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Trešnjevka je zagrebačko gradsko naselje na zapadnom dijelu grada. U staroj organizaciji uprave Zagreba postojala je Općina Trešnjevka. Od 2001. sastoji se od gradskih četvrti Trešnjevka – sjever i Trešnjevka – jug. Poštanski broj je 10110. Naziv Trešnjevka je u najužem smislu dio oko Ozaljske ulice, gdje se nalaze Park Stara Trešnjevka i Trešnjevačka tržnica. U širem smislu, pojam se koristi i za cijeli dio grada južno od željezničke pruge, zapadno od Savske i sjeverno od Save, s neodređenim zapadnim granicama. Naselja koja čine Trešnjevku su Stara Trešnjevka, Ljubljanica, Voltino naselje, Knežija, Horvati, Srednjaci, Jarun, Staglišće, Gredice, Vrbani, Rudeš, Pongračevo itd. U crkvenome administrativnom smislu cijelo područje obuhvaćeno je Trešnjevačkim dekanatom. Na Trešnjevci se nalazi Crkva sv. Josipa.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Globalna očekivanja gospodarskog rasta blago su poboljšana u odnosu na projekciju iz lipnja, no očekuje se sporiji rast globalne trgovine, djelomično zbog većih efektivnih carina u odnosu na prethodne pretpostavke. Predviđen je tako snažniji globalni rast u 2025. i 2026., djelomice zbog boljih ostvarenja američkoga i kineskoga gospodarstva u prvom polugodištu te smanjenja neizvjesnosti glede trgovinske politike. Gospodarski zamah u najvećim razvijenim gospodarstvima potiče snažna domaća potražnja, što obuhvaća i učinke poticajno usmjerene fiskalne politike u SAD-u, dok je kinesko gospodarstvo poglavito podržano snažnim neto izvozom. S druge strane, očekivanja za rast globalne trgovine tijekom 2025. revidirana su naniže, uz slabije izgleda i u sljedećim godinama u odnosu na prethodnu projekciju. Gospodarstvo europodručja u 2025. moglo bi porasti osjetno snažnije od prijašnjih očekivanja, uvelike zahvaljujući boljim ostvarenjima u prvoj polovini godine, ali i reviziji povijesnih podataka. S druge strane, u 2026. se očekuje nešto sporija stopa rasta u odnosu na projekcije iz lipnja, čemu, među ostalim, pridonose smanjena vanjska potražnja, aprecijacija eura i očekivana manje ekspanzivna fiskalna politika.

Gospodarstvo Hrvatske moglo bi u 2025. i 2026. nastaviti razmjerno snažno rasti, ali očekuje se, slično kao i u projekciji iz lipnja, usporavanje ekspanzije na prosječno 3,0%, nakon što se rast realnog BDP-a Hrvatske u 2024. ubrzao na 3,9%. Rast realnoga raspoloživog dohotka stanovništva trebao bi se postupno usporavati, iako će i nadalje biti relativno visok u uvjetima povišenog rasta plaća i zaposlenosti, što će poticati domaću potražnju. No, očekuje se usporavanje rasta realnih dohodaka prema kraju projekcijskoga horizonta, zbog čega bi se i rast osobne potrošnje trebao usporiti. Rast investicija također bi se mogao usporiti, nakon gotovo dvoznamenkastih stopa rasta u posljednje tri godine, ali ostati razmjerno snažan zahvaljujući jačanju doprinosa fondova EU-a i poboljšanju uvjeta financiranja. Istodobno bi postupno jačanje vanjske potražnje trebalo pridonijeti jačanju izvoza, no rast realnog izvoza usluga mogao bi u 2026. biti tek nešto veći u odnosu na 2024., što je djelomično povezano s pogoršanom cjenovnom konkurentnosti turizma. Osim toga, čini se kako je rast cijena vezanih uz turizam, zajedno s većim realnim dohocima domaćeg stanovništva, povećao i sklonost domaćeg stanovništva putovanjima u inozemne destinacije, što se odrazilo u snažnom rastu uvoza usluga. U skladu s navedenim očekuje se da bi doprinos neto inozemne potražnje rastu u tekućoj i sljedećoj godini mogao ostati negativan. U odnosu na projekciju iz lipnja rast realnog BDP-a blago je revidiran naniže u 2025. kao odraz nešto slabijega očekivanog tekućeg rasta u drugoj polovini godine, a na što upućuju dostupni visokofrekventni podaci. Očekivanja za 2026. nisu se bitno promijenila. Pretežu i nadalje rizici da bi realni BDP mogao porasti manje od očekivanja, uvelike zbog izraženih trgovinskih i geopolitičkih napetosti te neizvjesnosti glede učinaka američkih carina na globalno gospodarstvo. S druge strane, povećanje vojnih rashoda na razini EU-a u svrhu ojačavanja sigurnosti moglo bi ojačati gospodarski rast.

Tržište rada u Hrvatskoj i dalje je snažno, no očekuje se postupno usporavanje rasta zaposlenosti i plaća, uz pad stope anketne nezaposlenosti ispod 5%. U 2025. zaposlenost bi mogla porasti za 2,7%, nakon rasta od 3,3% u 2024., a za 2026. predviđa se daljnje usporavanje na 1,8%. Povećavanje zaposlenosti nastaviti će u velikoj mjeri ovisiti o povećanju participacije i priljevu stranih radnika, dok bi se stopa nezaposlenosti, koja je već pala na nisku razinu, mogla tek blago smanjiti. Očekuje se tako pad stope nezaposlenosti s 5,0% u 2024. na 4,7% u 2025. odnosno na 4,5% u 2026. Nakon što je prosječna nominalna bruto plaća rasla po stopi od 15% dvije godine zaredom, u 2025. očekuje se usporavanje rasta na malo ispod 10%, a rast realnih plaća mogao bi se usporiti s gotovo 12% na oko 6%. Dodatno usporavanje rasta nominalnih i realnih plaća očekuje se i u 2026., što će uz istodobno očekivano jačanje produktivnosti rada ublažiti i rast jediničnih troškova rada.

Inflacija bi u 2025. u prosjeku mogla biti nešto veća u odnosu na 2024., zbog rasta inflacije cijena energije i hrane, a temeljna bi se inflacija mogla nastaviti usporavati. U 2026. se očekuje usporavanje rasta cijena s obzirom na nižu inflaciju svih glavnih komponenata. Prosječna godišnja stopa ukupne inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) mogla bi se u 2025. ubrzati na 4,2%, s 4,0% u 2024., dok bi se prosječna godišnja stopa inflacije mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC) mogla ubrzati na 3,6%, s 3,0% u 2024. godini. Ubrzavanju ukupne inflacije u 2025. pridonosi rast cijena energije, potaknut administrativnim povećanjima cijena plina, električne i toplinske energije krajem 2024. i početkom 2025. godine te, u nešto manjoj mjeri, povećanje inflacije cijena hrane nakon jačanja tekućih inflacijskih pritisaka sredinom godine. Rast cijena hrane djelomično se može objasniti prethodnim rastom cijena pojedinih prehrambenih sirovina, prijenosom viših troškova plaća na cijene i snažnom domaćom potražnjom. Temeljna bi se inflacija (koja ne uključuje cijene energije i hrane) mogla nastaviti usporavati, uz smanjivanje rasta i cijena industrijskih proizvoda i cijena usluga. Na usporavanje inflacije cijena usluga djeluje očekivano usporavanje rasta plaća i osobne potrošnje te prigušeni rast inozemne potražnje za uslugama povezanim s turizmom, a slabljenju inflacije industrijskih proizvoda pogoduju i niski uvozni pritisci, djelomično zbog jačanja tečaja eura i preusmjeravanja izvoza pojedinih zemalja iz SAD-a u ostatak svijeta. U 2026. se očekuje usporavanje inflacije mjerene HIPC-om na 2,8%, a inflacije mjerene IPC-om na 2,6%, što odražava usporavanje inflacije svih glavnih komponenata u okruženju umjerenih inflacijskih pritisaka, čemu pridonose i nove makrobonitetne mjere HNB-a. Očekivana inflacija revidirana je naviše u odnosu na projekciju iz lipnja ponajprije zbog većeg doprinosa inflacije cijena hrane. Rizici vezani uz ostvarivanje prognozirane inflacije uravnoteženi su, ali naglašeni. Inflacija bi mogla biti niža ako gospodarski rast, zbog jačanja trgovinskih napetosti, bude slabiji od očekivanog, kao i u slučaju izraženijeg preusmjeravanja kineskoga robnog izvoza na europsko tržište. Dodatni rizici naniže proizlaze iz nižih cijena sirove nafte i drugih sirovina na svjetskom tržištu zbog mogućega globalnoga gospodarskog rasta sporijeg od očekivanja. Nadalje, izraženija aprecijacija eura mogla bi dodatno ublažiti uvozne inflacijske pritiske. S druge strane, izraženiji rast administrativno reguliranih cijena energenata mogao bi rezultirati višom inflacijom od očekivane, kao i eventualno ponovno jačanje trgovinskih napetosti koje bi rezultiralo višim carinama od očekivanih. Osim toga, snažniji rast plaća od trenutačno predviđenog mogao bi rezultirati jačim i dugotrajnijim pritiscima na rast cijena. Dodatni inflatorni rizici proizlaze iz povećanja geopolitičkih napetosti, što bi moglo poremetiti opskrbu energentima i drugim sirovinama na svjetskom tržištu. Nepovoljni vremenski uvjeti također su rizik za višu inflaciju cijena hrane. inozemstvu.¹

¹ <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/makroekonomske-projekcije>

	Ostvarenje		Aktualna projekcija		Odstupanja od prethodne projekcije (p. b.)	
	2023.	2024.	2025.	2026.	2025.	2026.
Cijene (stope promjene, %)						
HIPC	8,4	4,0	4,2	2,8	0,6	0,3
HIPC isključujući hranu i energiju	8,8	4,8	3,8	2,6	0,2	-0,2
HIPC hrana	11,5	4,4	5,6	4,1	1,6	1,8
HIPC energija	0,0	-0,3	2,9	0,8	0,0	-1,5
IPC	8,0	3,0	3,6	2,6	0,7	0,4
Gospodarska aktivnost (realne stope promjene, %)						
Realni BDP	3,3	3,9	3,2	2,9	-0,1	0,0
Osobna potrošnja	3,2	5,8	4,4	4,2	-0,5	0,1
Državna potrošnja	7,1	7,0	4,3	2,7	-0,6	0,0
Bruto investicije u fiksni kapital	10,1	9,9	4,5	3,1	0,3	0,0
Izvoz (robe i usluga)	-2,9	0,9	1,8	1,9	-0,8	-0,3
Uvoz (robe i usluga)	-5,3	5,3	4,7	3,4	-1,0	-0,1
<i>Doprinos realnom rastu BDP-a (p. b.):</i>						
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	5,5	6,9	4,5	3,8	-0,3	0,1
Neto izvoz	1,7	-2,5	-1,6	-0,8	0,1	-0,1
Promjena zaliha	-3,9	-0,5	0,2	0,0	0,1	0,0
Vanjski sektor						
Trgovinski saldo robe (% BDP-a)	-22,4	-21,2	-20,4	-20,4	0,6	0,6
Trgovinski saldo usluga (% BDP-a)	20,3	17,5	16,0	15,7	-0,6	-0,7
Tekući račun (% BDP-a)	0,4	-1,2	-2,8	-3,2	0,1	-0,1
Tekući i kapitalni račun (% BDP-a)	3,3	0,2	-0,4	-0,6	0,1	-0,1
Neto korištenja fondova EU-a (% BDP-a)	3,9	2,1	2,9	3,1	0,0	0,0
Tržište rada						
Stopa anketne nezaposlenosti (%)	6,1	5,0	4,7	4,5	0,0	-0,1
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	2,5	3,3	2,7	1,8	-0,1	0,0
Nominalne bruto plaće (stopa promjene, %)	14,7	15,0	9,7	5,7	0,2	0,0
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	6,2	11,7	5,9	3,0	-0,5	-0,4

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



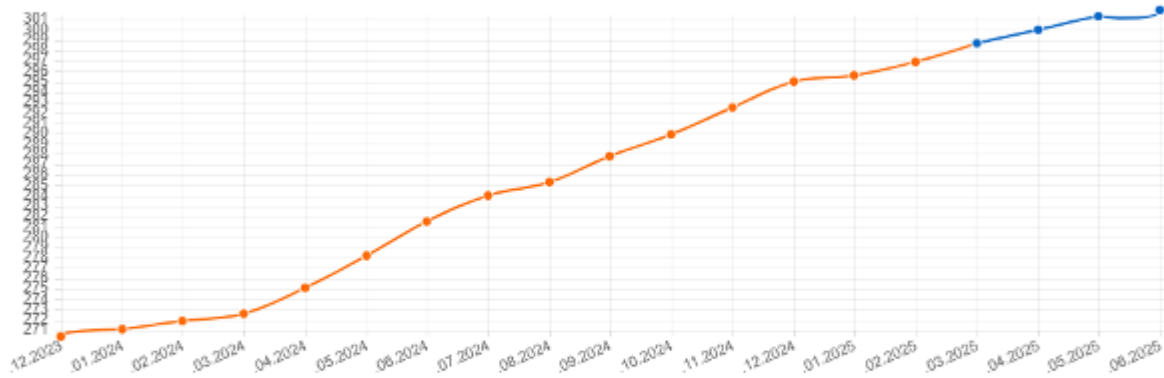
NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.
List: 29

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

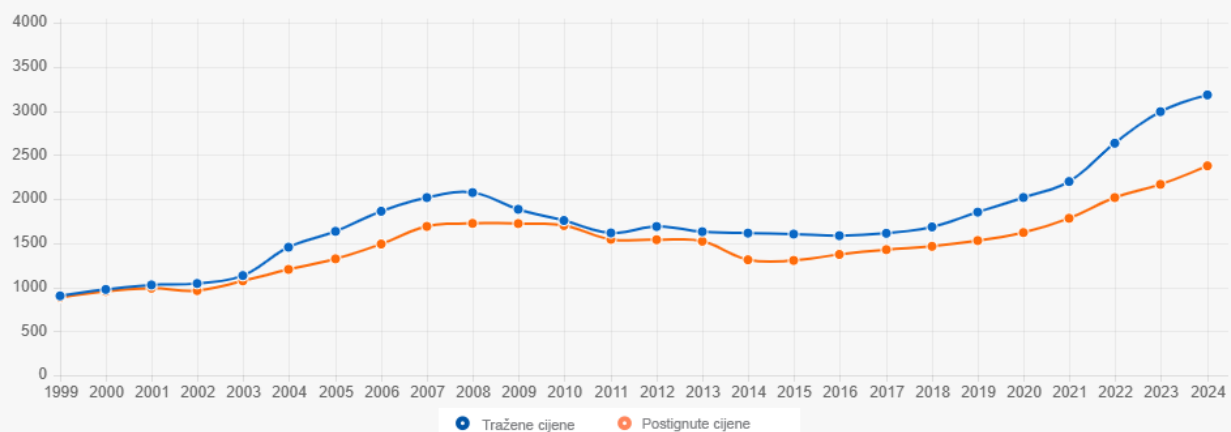
9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za građevinsko zemljište i troškovnom metodom za poslovnu zgradu sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine” broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine” broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Za određivanje vrijednosti predmetne nekretnine uzete su u obzir poredbena i troškovna metoda procjene.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/2015), za procjenu vrijednosti nekretnine odabrane su poredbena i troškovna metoda.

Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine” broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta





Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2238198	Grad Zagreb	Zagreb	3088/4	Črnomerec	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	103,67	30.000,00	289,38	2.4.2025	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	KUSTOŠIJA VRAPČE CENTAR
2.	2201987	Grad Zagreb	Zagreb	4365	Trnje	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	450,00	200.000,00	444,44	29.10.2024	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	VRBIC - SREDOŠNJI PROSTOR
3.	2170274	Grad Zagreb	Zagreb	3019/2	Trnje	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	136	102.000,00	750,00	31.8.2024	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	STARO TRNJE
4.	1595973	Grad Zagreb	Zagreb	779/1	Trnje	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	3.827,00	1.970.000,00	514,76	10.2.2022	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ZAPAD
5.	1872283	Grad Zagreb	Zagreb	5476/5	Trešnjevka	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	3.564,00	3.008.826,07	844,23	28.3.2023	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 3088/4, k.o. Črnomerec	Poredbena broj 2, k.č. 4365 k.o. Trnje
	
Poredbena nekretnina je unutar M1 namjene, udaljena je cca 2,20 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosjeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar M1 namjene, udaljena je cca 1,00 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosjeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.
Poredbena broj 3, k.č. 3019/2, k.o. Trnje	Poredbena broj 4, k.č. 779/1, k.o. Trnje
	
Poredbena nekretnina je unutar M1 namjene, udaljena je cca 2,50 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar M2 namjene, udaljena je cca 0,50 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 5476/5, k.o. Trešnjevka




Poredbena nekretnina je unutar M1 namjene, udaljena je cca 1,60 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanj enje ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 35

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine²

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje³: 237,37

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
		K.Č.	K.O.							
3.	2170274	3019/2	Trnje	31.8.2024	136,00	750,00	220,10	237,37	1,0785	808,85
4.	1595973	779/1	Trnje	10.2.2022	3.827,00	514,76	168,63	237,37	1,4076	724,60
5.	1872283	5476/5	Trešnjevka	28.3.2023	3.564,00	844,23	193,34	237,37	1,2277	1036,49

Statistička obrada i izračun:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Tratinska, br. 26/1		2170274	1595973	1872283
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m ²)	628,00		136	3.827	3.564
Cijena po m ²	--		808,85	724,60	1.036,49
Indikator vrijednosti (€/m ²)	856,65		808,85	724,60	1.036,49

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-47,80	-132,04	179,84
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-6%	-15%	21%
Kvadrat odstupanja:			2284,53	17435,70	32342,83
Standardno odstupanje:	131,74	15%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	263,47	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

² Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

³ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan **2025.**

List: **36**

NEUOBİČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koje su veće od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti i proračun se završava.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan 2025.

List: 37

D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti poslovne zgrade – troškovna metoda

POSLOVNA ZGRADA		TEČAJ:	
		EUR	HRK
		1,00 €	7,53 kn
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.277,00 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	6,64 € /m ³	iii 118,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	8.479,28 €	63.887,14 kn
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.277,00 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	2,92 € /m ³	iii 22,00 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	3.728,71 €	28.094,00 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		10,00 € /m ²	iii 75,35 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		4.130,00 €	31.117,49 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		16.337,99 €	123.098,62 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		10,00 € /m ² NKP	iii 75,35 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		4.130,00 €	31.117,49 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		10,00 € /m ² NKP	iii 75,35 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:		4.130,00 €	31.117,49 kn
sveukupna vrijednost:		24.597,99 €	185.333,59 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRAČUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	413,00 m ²	
troškovi građenja i opremanja		250,00 € /m ² NKP	iii 1.883,63 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		103.250,00 €	777.937,13 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:	2025 godina		
GODINA IZGRADNJE:	1968 godina		
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):	57 godina		
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)	60 godina		Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja	3 godina		
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište	2		Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito	4		
C stanje zgrade	4		
Odabrani FK	3,5		
Rs relativna starost (G/OVK)	0,95	95%	
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade	35 godina	35	Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	25 godina		
Linearno umanjenoje vrijednosti (Gz/OVK)	0,42	42%	
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjivanja troškova građenja	EUR		HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjenoje	43.020,83 €		324.140,47 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:	60.229,17 €		453.796,66 kn
zaokruženo:	60.200,00 €		453.576,90 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):	84.797,99 €		638.910,49 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:	205,32 € /m ²		1.547,00 kn /m ²

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine tj. građevinsko zemljište i poslovna zgrada iznosi:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - građevinsko zemljište		537.973,08 €
troškovna metoda - poslovna zgrada		84.797,99 €
procjenjena vrijednost:		622.771,08 €
tržišna vrijednost nekretnine	623.000,00 € tj. 1.508,47 € /m ²	
	ili 4.694.000,00 kn tj. 11.365,62 kn/m ²	

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja građevinsko zemljište i poslovna zgrada, k.o. Trešnjevka Nova, na k.č.br.: 915/2, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 29. rujna 2025. s ukupnom vrijednošću od:

623.000,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za građevinsko zemljište i troškovnom metodom za poslovnu zgradu na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenom procjenom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

CENTAR-KROVORAD D.O.O. U STEČAJU
GRAĐ. ZEMLJ. I POSL. ZGRADA
k.č.br.: 915/2, k.o. Trešnjevka Nova
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: rujan **2025.**

List: **42**

I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	CENTAR-KROVORAD d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb, 10000
	Naziv ulica i k.br.	Tratinska, br. 26/1
	Gradska četvrt	Trešnjevka
	zemljopisne koordinate	45°48'10.5"N 15°57'38.4"E
Tip nekretnine:	Industrijske nekretnine (proizvodnja)	
Namjena nekretnine	Poslovna	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	12041
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	915/2
	katastarska općina:	TREŠNJEVKA NOVA
Katastar	posjedovni list, br:	12041
	k. čestica, br.:	915/2
	katastarska općina:	TREŠNJEVKA NOVA
Katnost:	P+1	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	628,00	
tržišna vrijednost nekretnine:		623.000,00 €
Legalitet:	Nije priložen	
Odobrenje za građenje:	Nije priloženo	
Uporabna dozvola:	Nije priložena	
Energetski certifikat	Nije priložen	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje zgrade:	1968	
Godina adaptacije poslovne zgrade:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	obrt MAHA
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.