

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA	:	poslovni prostor u roh nau fazi u podrumu zgrade
LOKACIJA	:	Pula, Mletačka ulica 12
NARUČITELJ	:	Industrogradnja d.d. u stečaju Varaždin, Augusta Šenoe 4-6 OIB: 03714155365
SVRHA	:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenja-prodaje u stečajnom postupku

Pula, KOLOVOZ 2023. godine

Izradila:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

3. ZADATAK

4. NALAZ

4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

4.2. IDENTIFIKACIJA

4.2.1. Zemljišne knjige

4.2.2. Katastar

4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

4.3.1. Opis nekretnine

4.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

4.3.3. Buka i zagađenje

4.3.4. Iskaz površina i volumena

4.3.5. Tehnički opis

4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

5.2. IZRAČUN - POREDBENA METODA

5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

5.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. SAŽETAK

Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenja-prodaje u stečajnom postupku
Naručitelj procjene:	Industrogradnja d.d. u stečaju
Vlasnici:	Industrogradnja d.d. u stečaju
Adresa nekretnine	Pula, Mletačka ulica 12
Tip nekretnine	poslovni prostor u roh nau fazi u podrumu zgrade
katastarska općina	Pula
z.k. uložak	15233
poduložak- suvlasnički udio	25.
zemljišno knjižna čestica	1155 zgr.
površina zemljišta (m ²)	1.860,00
Neto korisna površina (m ²)	100,00
Brutto razvijena površina (m ²)	
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	71.743,87
Tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo (€)	71.700,00
Jedinična vrijednost (€/m ²)	717,00
Procjenitelj:	Ana Hećimović, dipl.ing.građ. Stalna sudska vještakinja graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-92/09
Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, OIB: 48382717379, od oca Ante, rođena 16. veljače 1963., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Pule, Lošinjska 19a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Ana Hećimović nije evidentirana kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda

Iztok Krbec



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 73/20)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 72/20 i 01/21)
- * Posebni propisi Grada Pule

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. *E - Izvadak, z.k.ul.15233, 25. suvlasnički udio, k.o. Pula, stanje na dan 11.08. 2023.*
2. *E-izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 11.08.2023.*

3. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja zaprimljenog elektronskom poštom izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi unovčenja-prodaje u stečajnom postupku

Predmet procjene je poslovni prostor u podrumu zgrade izgrađene na k.č.zgr.br. 1155 k.o. Pula, Mletačka ulica 12 i 14, etažno vlasništvo, 25. suvlasnički udio, etaža E-25, z.k.ul. 15233 Općinskog suda u Puli, Zemljišno knjižni odjel Pula.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručitelja.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem i izmjerom nekretnine radi izrade ovog elaborata obavljen je 26.07.2023. godine.

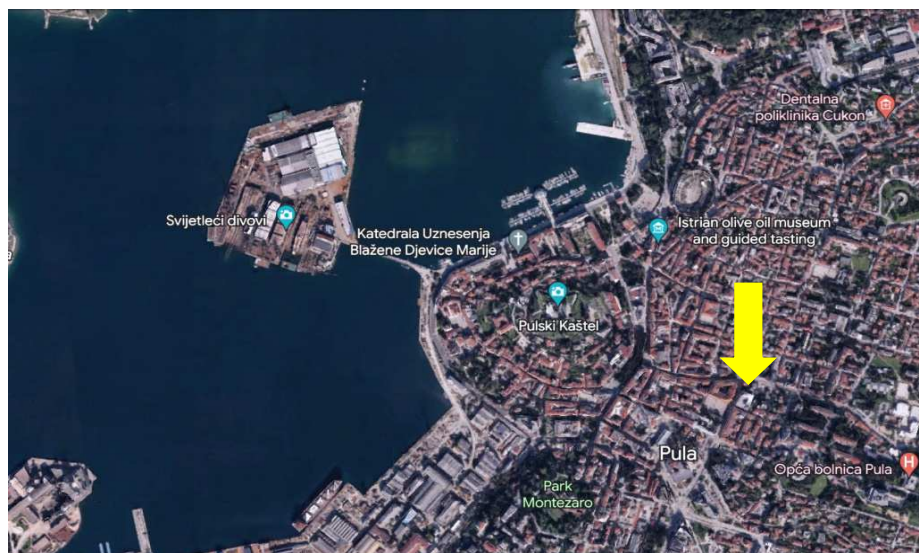
Dan kakvoće: 26.07.2023.

Dan vrednovanja: 26.07.2023.

4. NALAZ

4.1. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi u centru grada Pule, u okolnim zgradama koje su uglavnom stambene namjene poslovni prostori nalaze se u prizemljima, dio poslovnih djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima obavlja se i na višim etažama, veći dio stambenih nekretnina koristi se za obavljanje turističko-smještajne djelatnosti tijekom turističke sezone. Zonu karakterizira blizina svih trgovačkih, javnih i društvenih sadržaja, osnovni nedostatak zone je izrazito veliki nedostatak



izvor:google earth

4.2. Identifikacija nekretnine

4.2.1. Zemljišna knjiga

Prema izvadku iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Pula

k.o.	Pula	zk uložak:	15233
suvl.udio-podul.	25.	k.č.	1155 zgr.
datum:	11.08.2023.		

A-Posjedovnica- Prvi odjeljak: upisano je:

- | | | | |
|------|--|-------|----------------|
| - 1. | POSLOVNA ZGRADA, MLETAČKA ULICA 12, 1860 | 1.860 | m ² |
| | GOSPODARSKO DVORIŠTE, PODUL. OD 1 DO 163 | | |

A-Posjedovnica- Drugi odjeljak:

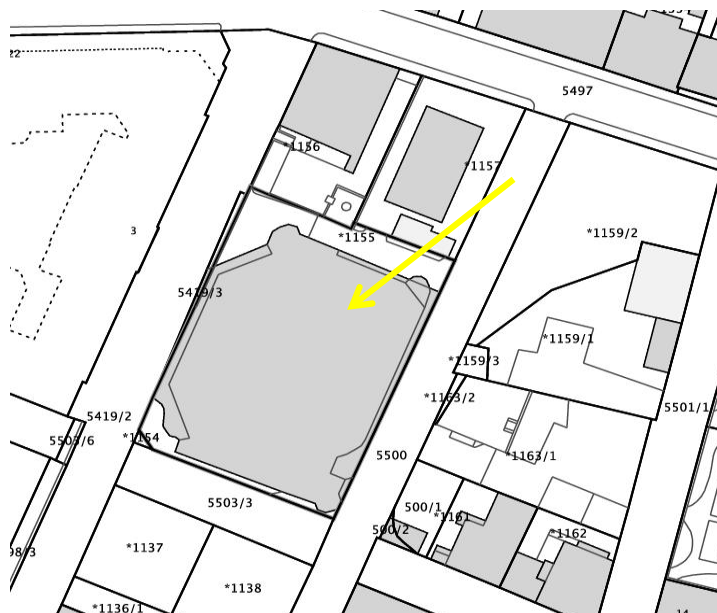
- | | |
|-------|--|
| - 25. | 25. Suvlasnički dio: 50/6605 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) |
| | s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP 3/PO, poslovni prostor u podrumu površine 100,00 m2 |

B-Vlastovnica: upisano je:

- | | |
|---|--|
| - | INDUSTROGRADNJA D.D. U STEČAJU, OIB: 03714155365, ULICA AUGUSTA ŠENOVA 4/6, 42000 VARAŽDIN |
|---|--|

4.2.2. Katastar

k.č.zgr.br. 1155 k.o. Pula na katastarskom planu:



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

4.3. Opis zatečenog stanja

4.3.1. Opis nekretnine

Zgrada je slobodnostojećeg tipa gradnje, sa dva ulaza iz Mletačke ulice i jednim iz Cankareve, etažnosti je podruma, prizemlja i četiri kata. Zgrada je izgrađena početkom devedesetih godina dvadesetog stoljeća, prema upisu u zemljišno knjižnom izvazku Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Istarskoj županiji, Klasa: UP/I-361-05/94-01/13, URBROJ: 2163-05/1-94-10 izdana je 06. rujna 1994. godine. Prema načinu gradnje armiranobetonska konstrukcija pokrivena ravnim krovom, dijelom prohodnim. Zgrada je priključena na komunalnu i ostalu infrastrukturu. Na svim etažama nalaze se poslovni prostori, u prizemlju garaža i parkirna mjesta koja su upisana kao posebni dijelovi. Predmet ove procjene je poslovni prostor u podrumu, izgrađen do roh bau faze gradnje. Prostor čini jedna prostorija nepravilnih zidova. Prema dostupnim podacima (izvadak iz ZK) površina poslovnog prostora je 100,00 m².

Na dan očevida poslovni prostor se ne koristi, nužno je dovršenje radova na izgradnji. Prostor nije priključen na komunalnu infrastrukturu.

Za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Pule** (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i **Generalni urbanistički plan Pule** (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, **nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni poslovne namjene K1.**



4.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Zgrada ima pješački i kolni pristup.

Parkiranje:

Parkiranje je omogućeno na javnim površinama, poslovnom prostoru ne pripada parkirno mjesto u garaži u zgradi.

Infrastruktura:

Poslovni prostor nije priključen na komunalnu i ostalu infrastrukturu.

4.3.3. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema službeno evidentiranih izvora buke koji su veći od dozvoljenih, zgrada se nalazi uz jednu od primarnih prometnica u centru Pule. Subjektivni dojam je da je razina buke viša od prosječne.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

4.3.4. Iskaz površina i volumena

Izmjera prostorija tijekom očevida je izvršena, površina poslovnog prostora prema izmjeri iznosi 97,25 m². S obzirom da je odstupanje od upisane površine manje od 3,00 % u obračunu se uzima površina upisana u zemljišne knjige.

Površina poslovnog prostora upisana u zemljišne knjige koja iznosi 100,00 m².

NKP = 100,00 m²

4.3.5. Tehnički opis

- katnost:	P ₀ +P+4	
- starost zgrade- godina izgradnje	29 godina	1994
- temelji:	armiranobetonski	
- nosiva konstrukcija:	okvirna, armiranobetonska	
	armiranobetonski	
- međukatna konstrukcija:	armiranobetonska	
- pregradni zidovi	-	
- krov i pokrov:	armiranobetonski ravni krov, dijelom prohodni	
- pročelje:	žbukano i bojano	
- svijetla visina prostorija:	3.40 m	
- obrada podova:	nema podne obloge, betonska podloga	
- obrada unutrašnjih zidova:	nisu obrađeni	
- obrada unutrašnjih stropova:	nisu obrađeni	
- fasadni otvori:	nema fasadnih otvora	
- unutarnja stolarija	nema unutarnje stolarije, ulazna vrata metalna	
- grijanje	nema grijanja	
- ventilacija	prirodna	
- sanitarna oprema	nema sanitarne opreme	

4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

Dokaz o zakonitosti gradnje nije dostavljen, zgrada je ucrtana u katastar zemljišta; prema javno dostupnim podacima (zabilježba upisa u zemljišnoj knjizi) uporabna dozvola ishodovana je 1994. godine, poslovni prostor se procjenjuje kao zakonito izgrađen.

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon stagnacije u posljednjem tromjesečju prošle godine, prema preliminarnim podacima Eurostata realna aktivnost europodručja vrlo je blago porasla u prva tri mjeseca 2023. (za 0,1% na tromjesečnoj razini). Slab gospodarski rast europodručja očekuje se i tijekom drugog tromjesečja. Visokofrekventni podaci za prvo tromjesečje upućuju na nastavak rasta domaće gospodarske aktivnosti pa bi se realni BDP Hrvatske, prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, u prvom tromjesečju ove godine mogao povećati za 0,7% u odnosu na kraj 2022., dok bi na godišnjoj razini rast mogao iznositi 2,2%. Građevinska se aktivnost u veljači povećala nakon pada ostvarenog u siječnju ove godine pa je, u usporedbi s prosjekom prethodnog tromjesečja, zabilježena njezina stagnacija. Pritom se fizički obujam građevinskih radova na zgradama povećao, dok se obujam na ostalim građevinama, koji se uglavnom povezuje s javnim investicijama, malo smanjio u odnosu na kraj protekle godine. Godišnja inflacija u Hrvatskoj nastavila se usporavati peti mjesec zaredom te je, prema prvoj procjeni Eurostata, u travnju 2023. iznosila 8,8% (mjereno harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena), nakon 10,5% zabilježenih u ožujku. Kreditiranje stanovništva nastavilo je stabilno rasti, dok su kamatne stope na kredite tom sektoru ostale gotovo nepromijenjene. Tako se prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene gotovinske nenamjenske kredite zadržala na razini iz veljače (5,6%), dok se na stambene kredite tek neznatno povećala (3,0%). U idućim se mjesecima može očekivati snažniji rast stambenih kredita, slijedom početka provedbe novoga kruga subvencioniranja stambenih kredita polovinom ožujka. Pritom kamatne stope ne bi trebale znatnije porasti jer se subvencionirani stambeni krediti ugovaraju uz niže kamatne stope od tržišnih prosjeka <https://www.hnb.hr/documents/20182/> Iako se od kraja 2022. bilježi usporavanje tržišta nekretnina, do kraja ove godine ne očekuje se značajniji pad cijena. Prisutan je manjak ponude u svim segmentima, pogotovo u novogradnji, a sve je veći problem i nepriuštivost nekretnina u većim gradovima na obali i Zagrebu - upozoravaju iz HGK.

Kako navode, u zadnjih nekoliko godina tražene cijene stambenih nekretnina rasle su većom stopom nego realizirane, a razlika se u 2022. povećala u odnosu na 2021. te je iznosila 23 posto, 'što ukazuje da su tražene cijene previsoke'.

Prema podacima Burze nekretninama, indeks rasta realiziranih cijena lani je u odnosu na 2021. bio 14,75 posto na razini cijene Hrvatske, a prosječne realizirane/postignute cijene bile su 2280 eura po metru kvadratnom na obali, 1980 eura po kvadratu u Zagrebu te 1804 eura po kvadratu u ostatku Hrvatske - podatci su Komore.

Iako je, kako nadalje navode, ukupan broj transakcija stambenim nekretninama u prošloj godini porastao za 12,6 posto u odnosu na 2021. godinu, posrednici u prometu nekretninama zabilježili su usporavanje tog trenda krajem prošle i početkom ove godine, 'što se pripisuje sve manjem Tržište na obali je pod značajnim utjecajem stranih kupaca, posebno tijekom 2021. i 2022. godini, a trend je nastavljen i u ovoj godini te je sada svaki treći kupac nekretnine na Jadranu stranac, najčešće državljanin EU-a - ističu iz Komore.

Rast potražnje prati rast cijena svih vrsta nekretnina i zemljišta uz more. Novogradnje u većim gradovima dostigle su vrlo visoke cijene i kreću se od tri do pet tisuća eura pa čak i više, ovisno o lokaciji i standardu gradnje i opreme, te su postale teško dostupne hrvatskim građanima, kažu u HGK. (<https://lidermedia.hr/biznis-i-politika/cijene-nekretnina-ove-godine-nece-pasti-drzava-treba-donijeti-program-za-stambeno-zbrinjavanje-150676>)

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU centra Pule

U centru Pule velik je broj kupoprodaja nekretnina, uglavnom stanova koji se kupuju radi iznajmljivanja tijekom turističke sezone, mali je broj stambenih nekretnina u centru koje se kupuju radi stanovanja. Prema podacima sa e-nekretnina osim kupoprodaje stanova vidljive su i kupoprodaje poslovnih prostora u zgradama mješovite namjene (stambeno-poslovnim zgradama) u centru grada u kojima se nalaze poslovni prostori.

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, izabrana je poredbena metoda.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

5.2. Izračun - poredbena metoda

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzete su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika

Sve poredbene nekretnine se nalaze na području centra grada Pule, u Mletačkoj, Anticovoj i Ciscuttijevoj ulici, u zgradama slične tipologije gradnje, na udaljenosti do 200 m od predmetne nekretnine. **Poredbene nekretnine u cijelosti su dovršene i uporabljive, tržišna vrijednost poslovnog prostora jednaka je njegovoj vrijednosti u uporabljivom stanju umanjenoj za vrijednost radova koje je potrebno izvesti da bi bio uporabljiv.**

Usporedba 1

IDZKC Nekretnine - 1620512

PP , površine 199,37 m².

Obilježja:	površina (NKP)	199,37 (m ²)	ICSN:	134,34
	cijena:	300.021,17 (€)		
	datum ugovora:	09.06.2021.	položaj u objektu	II kat
	Cijena po m ²	1504,85		

Usporedba 2

IDZKC Nekretnine - 1620501

2 PP , ukupne površine 96,61 m².

Obilježja:	površina (NKP)	96,61 (m ²)	ICSN:	132,8
	cijena:	132.169,97 (€)		
	datum ugovora:	17.02.2021.	položaj u objektu	IV kat
	Cijena po m ² :	1368,08		

Usporedba 3

IDZKC Nekretnine - 1262505

PP površine 76,59 m²


Obilježja:	površina (NKP)	76,59 (m ²)	ICSN:	120,35
	cijena:	68.000,00 (€)		
	datum ugovora:	30.12.2019.	položaj u objektu	I kat
	Cijena po m ² :	887,84		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 166,65

5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

NDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:			
Datum ugovora:	09.06.2021.	17.02.2021.	30.12.2019.
Površina (m ²) :	199,37	96,61	76,59
Prodajna vrijednost (€):	300.021	132.170	68.000
Cijena (€/m ²) :	1504,85	1368,08	887,84
Indeks / dan transakcije:	134,34	132,8	120,35
Indeks / dan vrednovanja:	166,65	166,65	166,65
Korekcijski faktor:	1,24	1,25	1,38
Međuvr.izjedn.cijena (€/m ²):	1.866,78	1.716,79	1.229,41

5.2.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	površina	starost	stanje	adaptacija/ gradnja	kat
poslovni prostor	100,00	29	dobro	izgrađeno do roh bau faze, nužan dovršetak	podrum

Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:			
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m ²):	1.866,78	1.716,79	1.229,41
suma	222.091,96		
Standardno odstupanje:	272,09	16,96%	
Pravilo dva-sigma (±)	544,17		
Odstupanja od prosjeka:	16,36%	7,01%	-23,37%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:			
Prosječna vrijednost (€/m ²):		1.604,33	
Vrijednost nekretnine (€)		160.432,55	

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Geografski položaj	sjever
Orijentacija	ugaona
Položaj u objektu:	0/6
Utjecaj okoliša:	ispod standarda
Utjecaj smanjenog komfora:	pod utjecajem

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

$$K_p = 0.28 * k_k + 0.09 * k_o + 0.22 * k_{gps} + 0.27 * k_{uo} + 0.14 * k_{sks}$$

Napomena: S obzirom da se poslovni prostor nalazi u podrumu a sve poredbene nekretnine na višim etažama (I, II i IV kat) primjenjuju se koeficijenti povoljnosti iako se oni prema Prilogu 5. Pravilnika odnose na stambene nekretnine

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.				VRIJEDNOST:
stan	m ²	€/m ²		€
ukupno NKP:	100,00			
Procijenjena jedinična vrijednost po m ²		1.604 €		
Procijenjena vrijednost:				160.433 €
Postotak udjela koeficijenta katnosti			a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orjentacije			b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja			c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša			d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora			e	0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)				1,00
Koeficijent katnosti			Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08	0,84
Koeficijent orjentacije			Ko - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent geografskog položaja			Kgps - 0,92-1,00-1,08	0,92
Koeficijent utjecaja okoliša			Kuo - 0,92-1,00-1,08	0,92
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja/boravka			Ksks 0,50-1,00	0,50
Koeficijent povoljnosti prostora: Kp				0,8460
VRIJEDNOST NEKRETNINE u uporabljivom stanju -poredbenom metodom (€):				135.725,94 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE u uporabljivom stanju-poredbenom metodom (€) ZAOKRUŽENO:				136.000,00 €

PROCJENA ULAGANJA RADI DOVOĐENJA POSLOVNOG PROSTORA U UPORABLJIVO STANJE

Procijenjeni trošak ulaganja- dovršetka gradnje, s obzirom na zatečeno stanje, procjenjuje se u iznosu od 35,62 % troška gradnje (potrebno je izvesti dio zidarskih radova (10 % u ukupnom trošku gradnje), izolaterske radove i podloge (2 % u ukupnom trošku gradnje), završne radove (9,47% u ukupnom trošku gradnje), elektroinstalaterske radove (5,57 % u ukupnom trošku gradnje), vodovod i kanalizaciju (7,12 % u ukupnom trošku gradnje), te radove centralnog grijanja i klimatizacije (1,46 % u ukupnom trošku gradnje). Cijena građenja stambeno poslovne građevine Tip III u Zagrebu, etažnosti P+5, NKP= 7.260 m²) na dan 31. prosinca 2021. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je $C_e = 11.399,37 \text{ kn/m}^2$ (1.512,96 €/m²) bez PDV-a (prema Biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2021.) i to Bilten XII 2021 (IV kvartal 2021)- nadogradnja).

Etalonski trošak gradnje na dan 26.07.2023. godine, međuvremensko izjednačenje:

$$C_e = 1.512,96 \text{ €/m}^2 * 166,65 / 142,51 = 1.769,24 \text{ €/m}^2$$

Vrijednost ulaganja:

$$U_l = 100,00 \text{ m}^2 * 0,3562 * 1.796,24 \text{ €/m}^2 = 63.982,07 \text{ €}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine, poslovnog prostora u zgradi izgrađenoj na k.č.zgr.br. 1155 k.o. Pula jednaka je vrijednosti uređenog poslovnog prostora na osnovu poredbenih nekretnina umanjenoj za trošak radova koje je potrebno izvesti da bi taj poslovni prostor bio uporabljiv (radovi ulaganja- dovršetka gradnje):

$$P_v = 135.725,94 \text{ €} - 63.982,07 \text{ €} = 71.743,87 \text{ €}$$

6 ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

poslovni prostor u roh bau fazi u podrumu zgrade u Puli, Mletačka ulica 12, površine 100,00 m²

na dan kakvoće: 26.07.2023.

na dan vrednovanja: 26.07.2023.

dajem mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

zaokruženo

71.700,00 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradila :
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

7. IZJAVA PROCJENITELJA:

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene

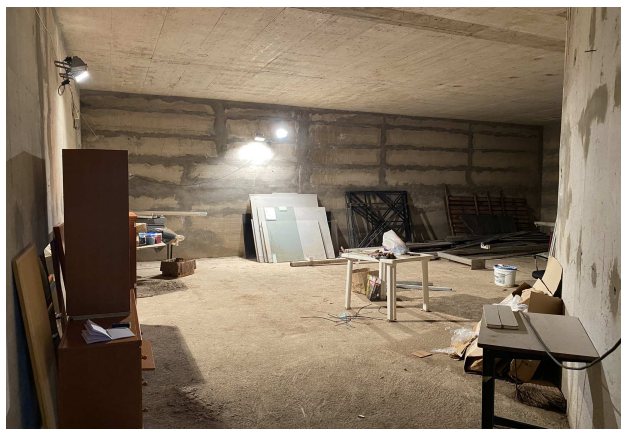
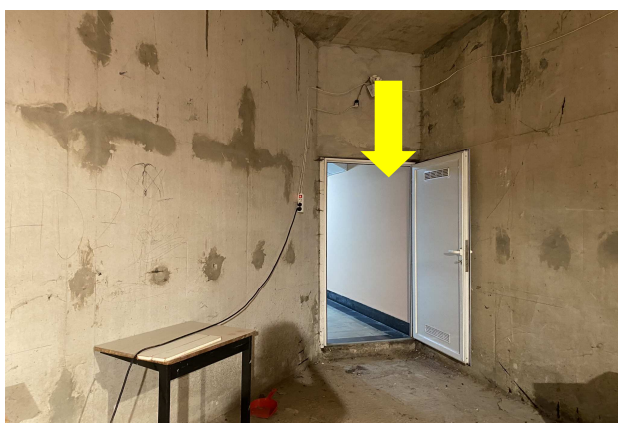
Utvrđeni iznos cijene stana procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Izradila:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE







NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 11.08.2023. 17:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 15233

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3010/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 25 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1155/ZG R.	POSLOVNA ZGRADA, MLETAČKA ULICA 12, GOSPODARSKO DVORIŠTE, PODUL. OD 1 DO 163			1860	
		UKUPNO:			1860	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 12.12.2011. broj Z-13284/11 Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na zgr.kč.br. 1155 priložen akt za uporabu, odnosno pravomoćna Uporabna dozvola Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Istarskoj županiji, Klasa: UP/I-361-05/94-01/13, URBROJ: 2163-05/1-94-10 od 06. rujna 1994. godine, pravomoćno Rješenje Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Istarskoj županiji, Klasa: UP/I-361-05/94-01/13 od 31. siječnja 1995. godine i pravomoćno Dopunsko Rješenje Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Istarskoj županiji, Klasa: UP/I-361-05/94-01/13 od 12. travnja 1995. godine.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
25.	Suvlasnički dio: 50/6605 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP 3/PO, poslovni prostor u podrumu površine 100,00 m2 INDUSTROGRADNJA D.D. U STEČAJU, OIB: 03714155365, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4/6, 42000 VARAŽDIN	
25.5	Zaprimljeno 22.07.2022.g. pod brojem Z-14454/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BROJEM 3 ST-45472021-42 22.07.2022. otvaranja stečajnog postupka nad društvom INDUSTROGRADNJA d. d. Varaždin, OIB: 03714155365 s danom 22. srpnja 2022.	na 25 (1.1)
25.6	Zaprimljeno 12.01.2023.g. pod brojem Z-613/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Industrogradnje d.d. u stečaju, OIB: 03714155365, Ulica Augusta Šenoje 4/6, Varaždin po stečajnom upravitelju Kalkan Ivana, OIB: 47574637103, Županijska ulica 2, Osijek za uknjižbu prava vlasništva na nekretnine upisane u zk.ul. 15233 k.o. Pula, E-25.	na 25 (1.1)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.08.2023. 17:15:27

Stranica: 1

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15233

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 25 (50/6605)			
3.1	Zaprimljeno 22.11.2013. broj Z-12275/13 Temeljem ovosudnog Rješenja posl. br. Ovr-742/12 od 18. studenog 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 110.447,77 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, a koja je tražbina određena ovosudnom pravomoćnom i ovršnom presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. LXXX-P-4124/95 od dana 17. prosinca 2007. godine, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GULIJA RITA, OIB: 90155911657, PULA, MUTILSKA 30	110.447,77 KN	
4. Na suvlasnički dio: 25 (50/6605)			
4.1	Zaprimljeno 22.11.2013. broj Z-12275/13 Temeljem ovosudnog Rješenja posl. br. Ovr-742/12 od 18. studenog 2013. godine, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 14.671,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, a koja je tražbina određena pravomoćnim i ovršnim Rješenjem o ovrsi javnog bilježnika Alide Crljenica iz Pule posl. br. Ovr-44/12 od 29. veljače 2012. godine, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: CASTRUM PULA 97 D. O. O., OIB: 62830233394, SPLITSKA ULICA - VIA SPALATO 7, PULA 52100 PULA (POLA)	14.671,50 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.08.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

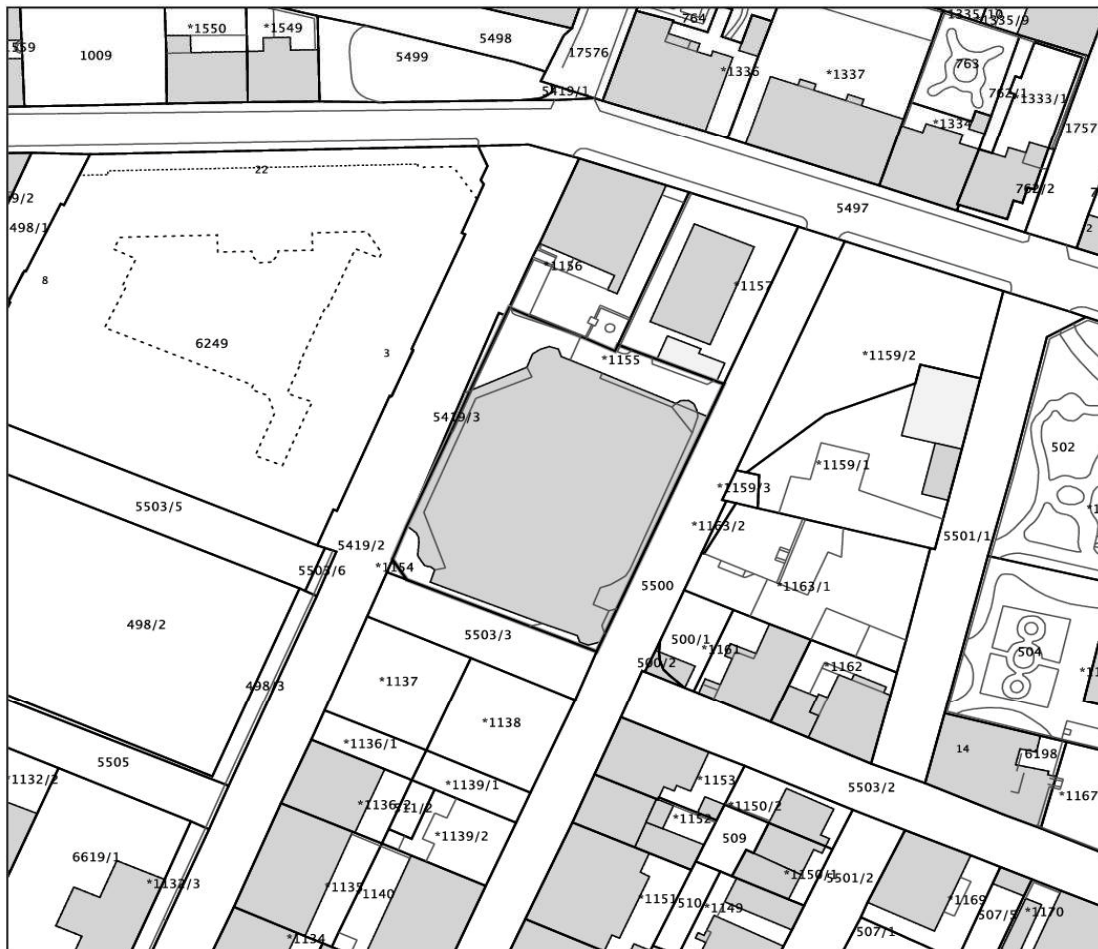
NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. PULA
k.č.br.: *1155

Stanje na dan: 15.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250





Ana Hecimovic <ana.procjene@gmail.com>

ST-454/2021 TS VŽ - izrada procjene vrijednosti nekretnine

9 messages

Odvjetnica Ivana Kalkan <odvjetnica.ivana.kalkan@gmail.com>
To: ana.procjene@gmail.com, a.hecimovic1@gmail.com

Fri, Jun 2, 2023 at 2:12 PM

Poštovana,

u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Varaždinu St-454/2021 nad društvom Industrogradnja d.d. u stečaju potrebno je sačiniti procjenu vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 15233, kčbr. 1155/ZGR, k.o. 324256, Pula, 25. suvlasnički dio: 50/6605 etažno vlasništvo (E-25).

Ukoliko ste zainteresirani za izradu tražene procjene, molim Vas za dostavu Vaše ponude s navedenim troškovima sastava iste u roku od 7 dana.

U slučaju da Vaša ponuda bude najpovoljnija, o prihvatu iste ću Vas obavijestiti po isteku navedenog roka.

Za dodatna pitanja Vam stojim na raspolaganju!

Unaprijed hvala!

Lijep pozdrav!

Odvjetnica Ivana Kalkan
[Trg Ljudevita Gaja 4](#)
[31 000 Osijek](#)
mob: 099/732-3788



Naš odvjetnički ured obrađuje osobne podatke o strankama i trećim osobama sa svrhom izvršenja ugovora o zastupanju ili pružanja drugog oblika pravne pomoći. Također obrađujemo i osobne podatke o trećim osobama s kojima komuniciramo po bilo kojoj osnovi. Ako nam se obratite putem elektroničke pošte ili ste od nas primili poruku elektroničke pošte vaši osobni podaci iz takve poruke su predmet naše obrade. Vaše osobne podatke prikupljamo, obrađujemo i čuvamo u skladu sa zahtjevima Opće uredbe o zaštiti podataka. Više informacija o našoj obradi vaših osobnih podataka možete naći u našoj Obavijesti o obradi osobnih podataka, koju možete ju dobiti u našem odvjetničkom uredu ili ćemo vam ju dostaviti na vaš zahtjev. U slučaju bilo kakvog pitanja ili prigovora u vezi s obradom vaših osobnih podataka možete nas kontaktirati.

Rješenje o otvaranju stečajnog postupka_St_454_2021_42.pdf
419K

Ana Hecimovic <ana.procjene@gmail.com>
To: Odvjetnica Ivana Kalkan <odvjetnica.ivana.kalkan@gmail.com>

Sun, Jun 4, 2023 at 1:41 PM

Poštovana,
na koga je potrebno nasloviti ponudu?

S poštovanjem

[Quoted text hidden]

--

Ana Hećimović
mob: +385 98 177 3081
Pula, Lošinjska 19 a

Odvjetnica Ivana Kalkan <odvjetnica.ivana.kalkan@gmail.com>
To: Ana Hecimovic <ana.procjene@gmail.com>

Mon, Jun 5, 2023 at 8:00 AM

Poštovana,

ponudu molim Vas naslovite na Industrogradnja d.d. u stečaju, Augusta Šenoe 4-6, OIB: 03714155365.

Lijep pozdrav!

Odvjetnica Ivana Kalkan
Trg Ljudevita Gaja 4
31 000 Osijek
mob: 099/732-3788



Naš odvjetnički ured obrađuje osobne podatke o strankama i trećim osobama sa svrhom izvršenja ugovora o zastupanju ili pružanja drugog oblika pravne pomoći. Također obrađujemo i osobne podatke o trećim osobama s kojima komuniciramo po bilo kojoj osnovi. Ako nam se obratite putem elektroničke pošte ili ste od nas primili poruku elektroničke pošte vaši osobni podaci iz takve poruke su predmet naše obrade. Vaše osobne podatke prikupljamo, obrađujemo i čuvamo u skladu sa zahtjevima Opće uredbe o zaštiti podataka. Više informacija o našoj obradi vaših osobnih podataka možete naći u našoj Obavijesti o obradi osobnih podataka, koju možete ju dobiti u našem odvjetničkom uredu ili ćemo vam ju dostaviti na vaš zahtjev. U slučaju bilo kakvog pitanja ili prigovora u vezi s obradom vaših osobnih podataka možete nas kontaktirati.

[Quoted text hidden]

Ana Hecimovic <ana.procjene@gmail.com>
To: Odvjetnica Ivana Kalkan <odvjetnica.ivana.kalkan@gmail.com>

Mon, Jun 5, 2023 at 4:20 PM

Poštovana,
u privitku je tražena ponuda. za eventualna pojašnjenja ili izmjene molim da me kontaktirate.
S poštovanjem

On Fri, Jun 2, 2023 at 2:12 PM Odvjetnica Ivana Kalkan <odvjetnica.ivana.kalkan@gmail.com> wrote:
[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]

4 attachments

Ana Hećimović rješenje o imenovanju Pula 2021-.jpeg
1079K



19-23 Industrogradnja d.d. u stečaju 05.06.2023.pdf
126K



Alpha rješenje o ovlaštenju 2019..pdf
768K



REV-HR-HDSViP-2022-1 (1).pdf
155K

Odvjetnica Ivana Kalkan <odvjetnica.ivana.kalkan@gmail.com>
To: Ana Hecimovic <ana.procjene@gmail.com>

Tue, Jun 6, 2023 at 7:08 AM

Poštovana,

hvala na dostavljenom. Po isteku razdoblja od 7 dana od slanja upita za dostavu ponuda ću Vas obavijestiti o eventualnom prihvatu iste.

Lijep pozdrav!

Odvjetnica Ivana Kalkan
Trg Ljudevita Gaja 4
31 000 Osijek
mob: 099/732-3788



IVANA KALKAN
odvjetnica - stečajna upraviteljica

Naš odvjetnički ured obrađuje osobne podatke o strankama i trećim osobama sa svrhom izvršenja ugovora o zastupanju ili pružanja drugog oblika pravne pomoći. Također obrađujemo i osobne podatke o trećim osobama s kojima komuniciramo po bilo kojoj osnovi. Ako nam se obratite putem elektroničke pošte ili ste od nas primili poruku elektroničke pošte vaši osobni podaci iz takve poruke su predmet naše obrade. Vaše osobne podatke prikupljamo, obrađujemo i čuvamo u skladu sa zahtjevima Opće uredbe o zaštiti podataka. Više informacija o našoj obradi vaših osobnih podataka možete naći u našoj Obavijesti o obradi osobnih podataka, koju možete ju dobiti u našem odvjetničkom uredu ili ćemo vam ju dostaviti na vaš zahtjev. U slučaju bilo kakvog pitanja ili prigovara u vezi s obradom vaših osobnih podataka možete nas kontaktirati.

[Quoted text hidden]

Odvjetnica Ivana Kalkan <odvjetnica.ivana.kalkan@gmail.com>
To: Ana Hecimovic <ana.procjene@gmail.com>

Mon, Jun 12, 2023 at 1:23 PM

Poštovana gđo. Hećimović,

obavještavam Vas da je Vaša ponuda prihvaćena. Za termin pregleda prostora me možete slobodno kontaktirati.

Lijep pozdrav!

Odvjetnica Ivana Kalkan
Trg Ljudevita Gaja 4
31 000 Osijek
mob: 099/732-3788