ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NALAZ I MIŠLJENJE

Naručitelj: Stečajni upravitelj
Nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR** na prvom katu stambene zgrade (sjeverozapad)
Adresa: Ozaljska 93, Zagreb
Katastar: k.č. 3388, k.o. Trešnjevka



Izradio: Stalni sudski vještak za graditeljstvo i graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina **Vlatka Ban**, mag.ing.arh.

STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO, GRADITELJSKU BAŠTINU I PROCJENU NEKRETNINA
VLATKA BAN
dipl.ing.arh.
ZAGREB
Kneza Borne 30

.....

Datum: veljača 2021. g.

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

S A D R Ž A J:

A/ OPĆI DIO

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PROCJENU NEKRETNINA I RJEŠENJE O REGISTRACIJI TVRTKE
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK VJEŠTAČENJA
4. PRILOŽENI DOKUMENTI I PRAVNO STANJE NEKRETNINE
5. OČEVID

B/ NALAZ

6. FOTODOKUMENTACIJA ZABILJEŽENA TIJEKOM OČEVIDA

C/ MIŠLJENJE

7. ANALIZA PROCJENE

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA PROCJENU NEKRETNINA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-206/2021
Zagreb, 12. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Vlatke Ban, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Vlatka Ban (OIB 75841558108), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kneza Borne 30, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO, GRADITELJSKU BAŠTINU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 25. siječnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Vlatke Ban za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-635/16 od 25. studeni 2016. imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnijela zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositeljica zahtjeva nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovana ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

REPUBLIKA HRVATSKA PREDSJEDNIK SUDA ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za potrebe ovog elaborata korišteni su sljedeći propisi te drugi izvori podataka:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17

Zakon o prostornom uređenju 153/13

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

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

Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14

Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15

HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Informacijski sustav tržišta nekretnina (E-nekretnine)

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

2. ZADATAK VJEŠTAČENJA

„Izvršiti procjenu vrijednosti prostora u nekretnini na adresi Ozaljska ulica 93/1, Zagreb, u naravi dio stambene zgrade-poslovni prostori na prvom katu."

Dan vrednovanja: 03.02.2021.
Dan kakvoće: 04.02.2021.

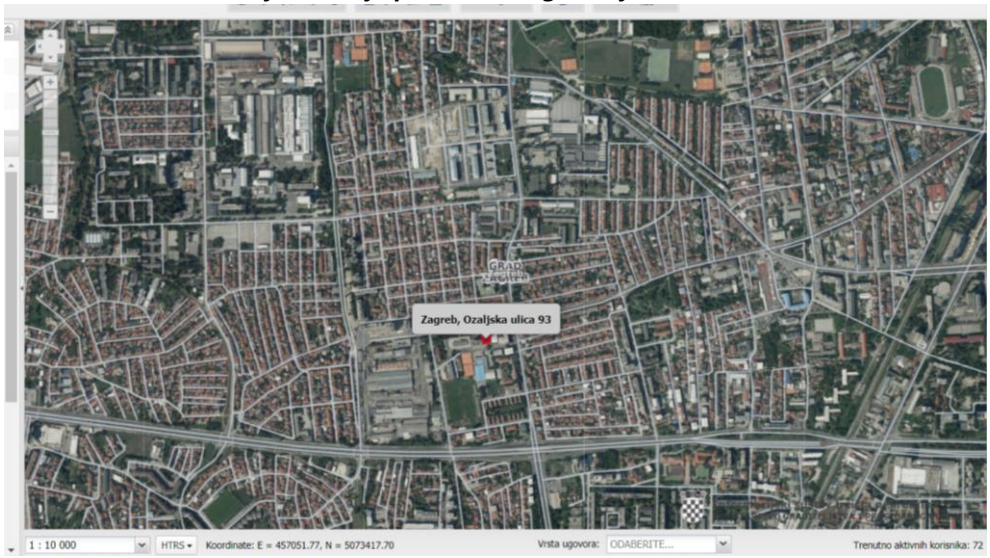
Opis nekretnine: **POSLOVNI PROSTOR** na prvom katu, k.č. 3388, k.o. Trešnjevka.

Prostorna identifikacija: Prikazana na donjim slikama.

Slika 1: Uže određenje lokacije promatranog zemljišta



Slika 2: Šire određenje lokacije promatranog zemljišta



3. PRILOŽENI DOKUMENTI I PRAVNO STANJE NEKRETNINE

Tijekom vještačenja vještaku su bili predočeni sljedeći dokumenti:

- posjedovni list
- katastar
- dijelovi glavnog projekta

Slika 3: Posjedovni list

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.02.2021. 23:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)
Posjedovni list: 6592
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1		ZDRAVKA ŽILAVČIĆ, OZALJSKA ULICA 93, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37356058047
2		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
3		REGVART BORIS , RIBNIČKA BR. 39, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		DOŠEN MLADEN , OZALJSKA BR. 215/XIX, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
4		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
5		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
6		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
7		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
8		SAŠA CRNKOVIĆ, PSUNJSKA ULICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	41134659773
		VLADIMIR CRNKOVIĆ, OZALJSKA ULICA 93, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	67542378178
9		LJUBIĆ ZDENKO , KRAPINSKE TOPLICE, ZAGREBAČKA 9 (VLASNIK)	1/1	41181504044
10		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
11		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
12		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
13		MACEKOVIĆ MLADEN (MILAN) , OZALJSKA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	24084772436
14		GOBEC VLASTA , MIRAMARSKA CESTA BR. 15/B, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
15		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
16		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
17		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
18		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
19		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
20		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
21		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
22		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
23		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
24		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
25		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
26		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
27		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
28		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
29		IPZ-INDUSTRIJSKI PROJEKTNI ZAVOD, TRG REPUBLIKE BR. 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
30		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
31		GORAN REBSELJ, ZAGREB, ŠIŠIĆEVA 26 (VLASNIK)	1/1	55349340690
32		BABIĆ VESNA , OZALJSKA BR. 93, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
33		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
34		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
35		MIRJANA MARTIĆ, VITASOVIĆEVA POLJANA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	31172206703
		MARTIĆ MIRJANA , VITASOVIĆEVA POLJANA BR. 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	31172206703
36		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
37		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
38		HULJEK ZORAN , GALOVEC, GALOVEC 16B (VLASNIK)	1/1	58853313525
39		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
40		KRALJ LJUBA (VINKO) , OZALJSKA BR. 93, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	17121527241
41		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
42		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
43		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
44		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
45		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
46		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
47		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
48		MAJA RAJČIĆ, LJUBIĆEVA 13, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	18135656264
49		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
50		LADOVIĆ BERT , ZAGREB, OZALJSKA 93 (VLASNIK)	1/1	30629058308
51		VUK JELENA , ZAGREBAČKA BR. 8, VRBOVEC (VLASNIK)	1/1	
52		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
53		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
54		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
55		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
56		LUKAČEVIĆ ZDENKO , LJUDEVITA POSAVSKOG 3, NOVA GRADIŠKA (VLASNIK)	1/1	48251831986
57		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
58		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
59		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
60		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
61		HUZJAK IVAN , OZALJSKA BR. 93, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
62		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
63		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
64		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
65		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
66		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
67		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
68		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
69		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
70		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
71		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
72		BARBIĆ MLADEN , ZAGREB, ANDRIJE ŽAJE 49 (VLASNIK)	1/1	60741195950
73		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
74		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
75		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
76		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
77		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
78		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
79		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
80		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
81		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
82		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
83		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
84		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
85		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
86		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
87		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
88		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
89		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
90		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
91		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
92		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
93		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
94		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
95		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
96		ŠAFRANIĆ KATARINA , OZALJSKA BR. 93, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	18648689804
97		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
98		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
99		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
100		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
101		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
102		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
103		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
104		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
105		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
106		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
107		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
108		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
109		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
110		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
111		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
112		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
113		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
114		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
115		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
116		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
117		IVO PAIĆ, AVENIJA MARINA DRŽIĆA 66A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22809478565
118		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
119		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
120		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
121		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
122		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
123		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
124		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
125		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
126		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
127		ŠAGI BOŽICA , FABIJANSKA BR. 2, VARAŽDIN (VLASNIK)	1/12	26850213638
		ŠIMEK IVANA , MIRKA ŠTREKA BR. 25, GORNJA BISTRA (VLASNIK)	1/12	76471702686
		JOSIPOVIĆ NIKOLA , OZALJSKA BR. 93, ZAGREB (VLASNIK)	10/12	82902848386
128		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
129		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
130		MARJANOVIĆ POROPAT ELENA , OZALJSKA 93, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	53077651538
131		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
132		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
133		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
134		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
135		DARKO MIJATOVIĆ, ULICA STJEPANA GRADIĆA 17, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	57819379295
136		JURE VARENINA, OZALJSKA ULICA 93, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	75245765727
137		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
138		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
139		BUJANOVIĆ BISERKA , VRHOVEC BR. 20, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
140		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
141		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
142		ŠEPEC ANITA , V.NAZORA BR.19, KOPRIVNICA (VLASNIK)	1/1	30754842234
143		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
144		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
145		SUSMEL JASMINKA , ZAGREB, OZALJSKA 93 (VLASNIK)	1/1	22043505929
146		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
147		KRALJIĆ KRISTIAN , OZALJSKA BR. 93, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
148		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
149		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
150		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
151		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
152		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
153		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
154		FILOS D.O.O. , ZAGREB, VINCE 2 (VLASNIK)	1/1	09836533236
155		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
156		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
157		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
158		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
159		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
160		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
161		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
162		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
163		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
164		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
165		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
166		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
167		ŽELJKO ĐURIĆ, VRBOVA 269, VRBOVA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	33371613645
168		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
169		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
170		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
171		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
172		MLAKIĆ RUŽICA , OZALJSKA BR. 93, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
173		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
174		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
175		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
176		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
177		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
178		MARINA FAKAC, BILAJSKA ULICA 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49628685022
179		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
180		RADOVIĆ VESNA , SAILIJEVA BR. 34, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	48448020947
181		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
182		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
183		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
184		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
185		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
186		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
187		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
188		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
189		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
190		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
191		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
192		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
193		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
194		BELOŠEVIĆ GJURGJICE , ZAGREB, OZALJSKA 93 (VLASNIK)	1/1	92975655088
195		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
196		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
197		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
198		POPILOVSKI GAJA , KRALJA TOMISLAVA BR. 9, ČAZMA (VLASNIK)	1/1	35882818232
199		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
200		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
201		INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA C. BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
202		SMAGRA D.O.O., CVJETNA CESTA BR. 9, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
203		JUSUFADIS BAKAMOVIĆ, BRAĆE CVIJIĆA 32, ZAGREB 10000 (VLASNIK)	1/1	94533297604

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3388	**OZALJSKA**	**2620**	**15**		
			ZGRADA BR.93, Zagreb, Ozaljska ulica 93	1610			
			PARKIRALIŠTE	1010			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2620**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

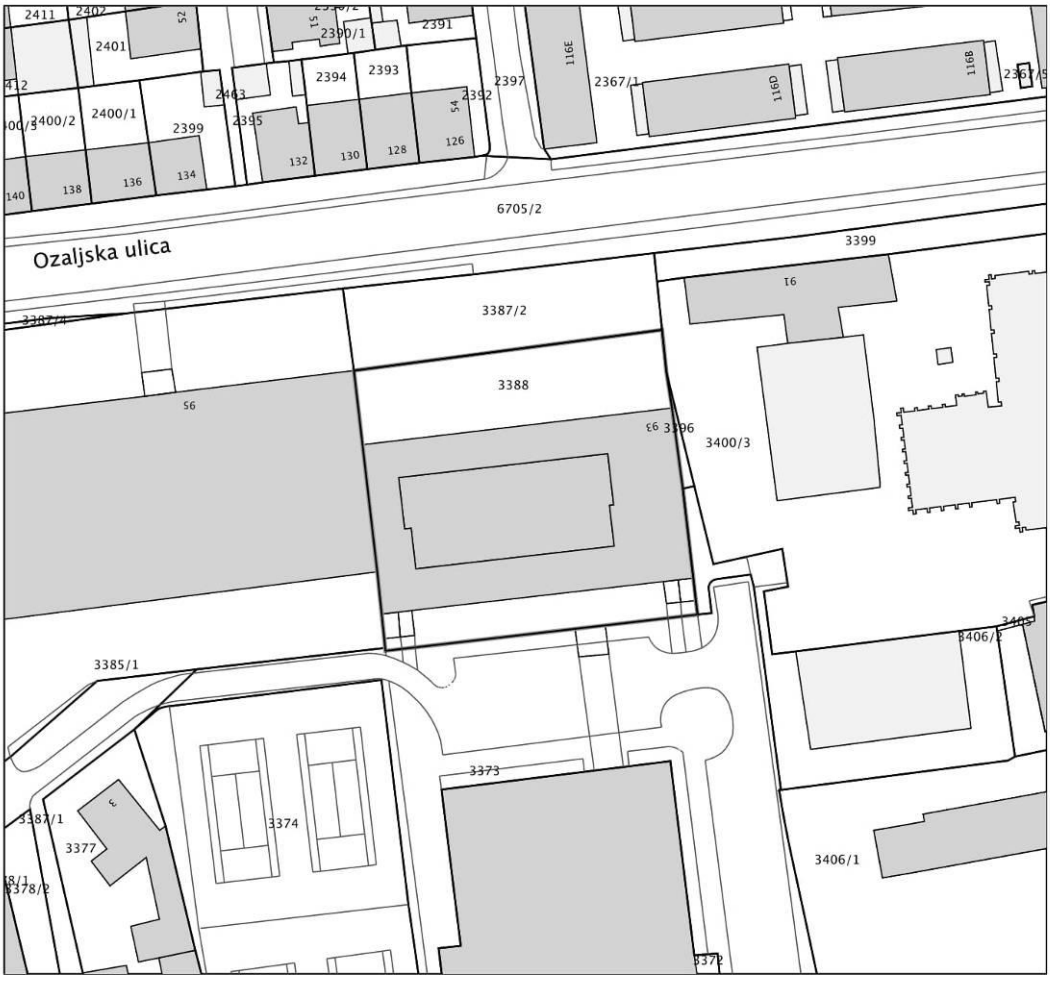
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TREŠNJEVKA
k.č.br.: 3388

Stanje na dan: 01.03.2021.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

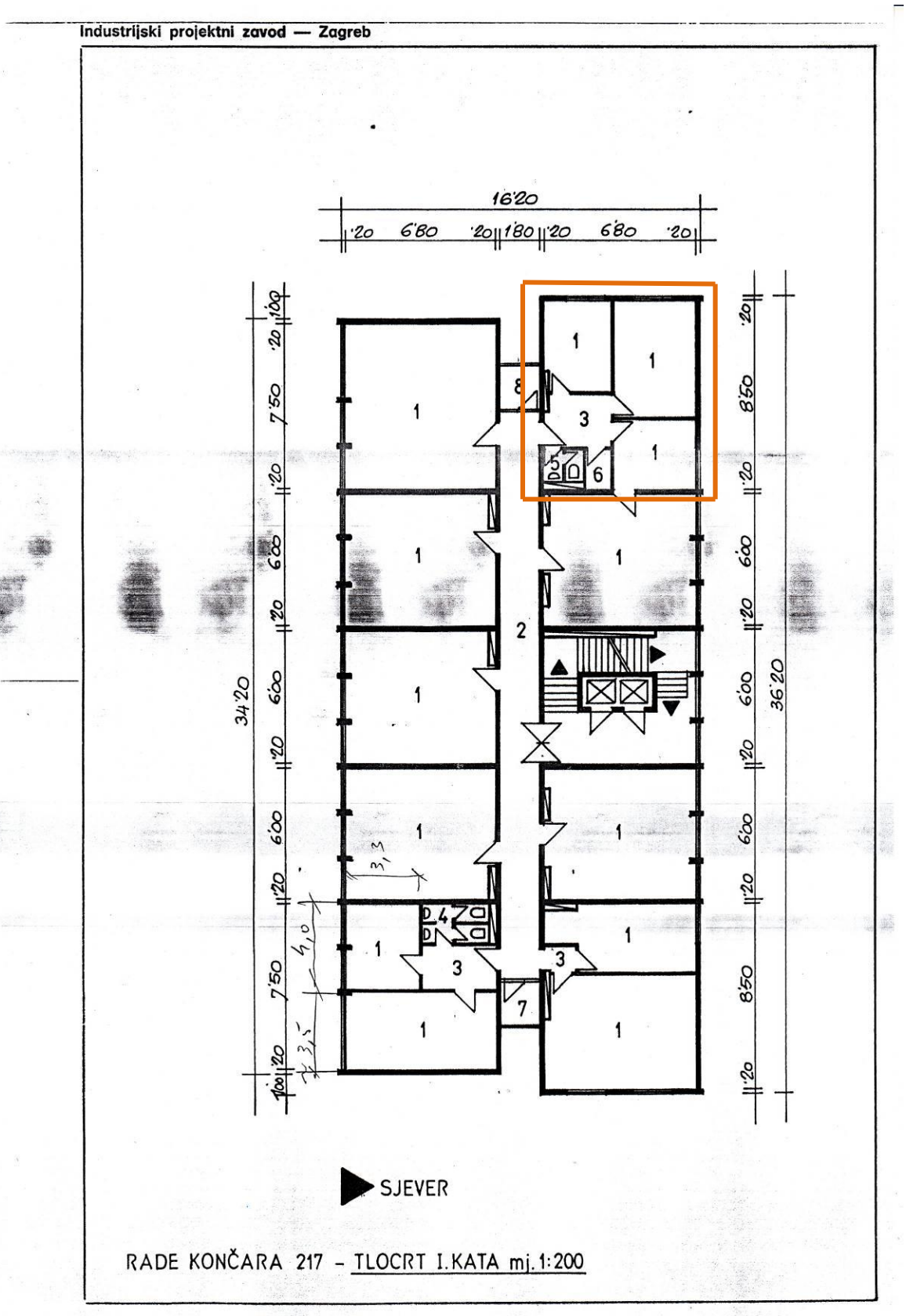
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

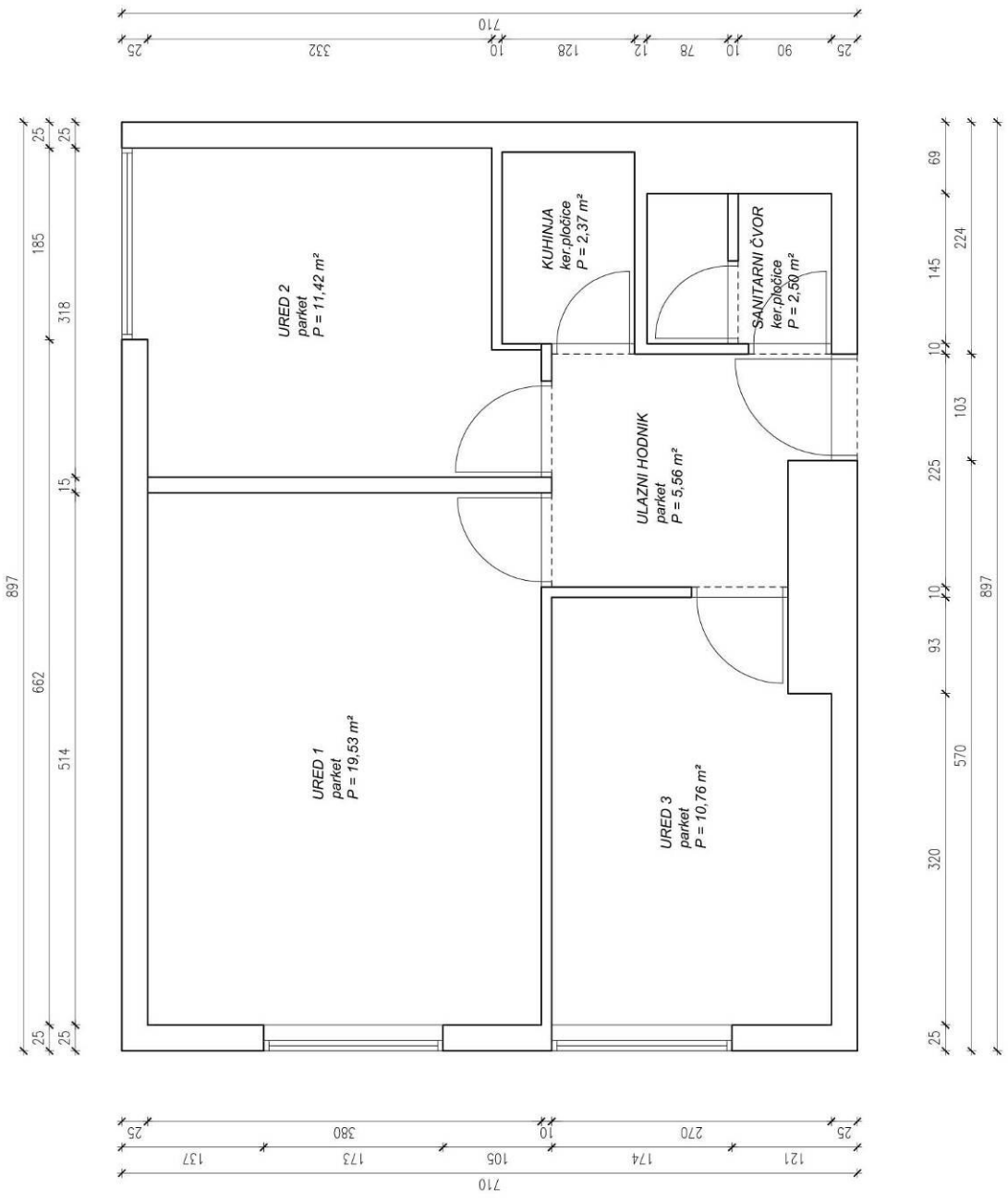


15

Slika 4: Katastarski plan

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





Slika 6: Tlocrt poslovnog prostora 2

4. OČEVID

Očevid je izvršen 03.02.2021. godine u 11,00 sati. Očevidu su prisustvovali:

1. Vlatka Ban, stalni sudski vještak za graditeljstvo i graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina
2. Predstavnik vlasnika prostora

Tijekom očevida izvršena je identifikacija predmetne nekretnine te uvid u stanje iste. Postojeće stanje nekretnine zabilježeno je fotodokumentacijom koja se daje u dijelu alaborata pod nazivom Nalaz.

B/ NALAZ

5. FOTODOKUMENTACIJA ZABILJEŽENA TIJEKOM OČEVIDA

Tijekom očevida izvršeno je fotografiranje predmetne nekretnine. Zabilježene fotografije su prikazane niže:



ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





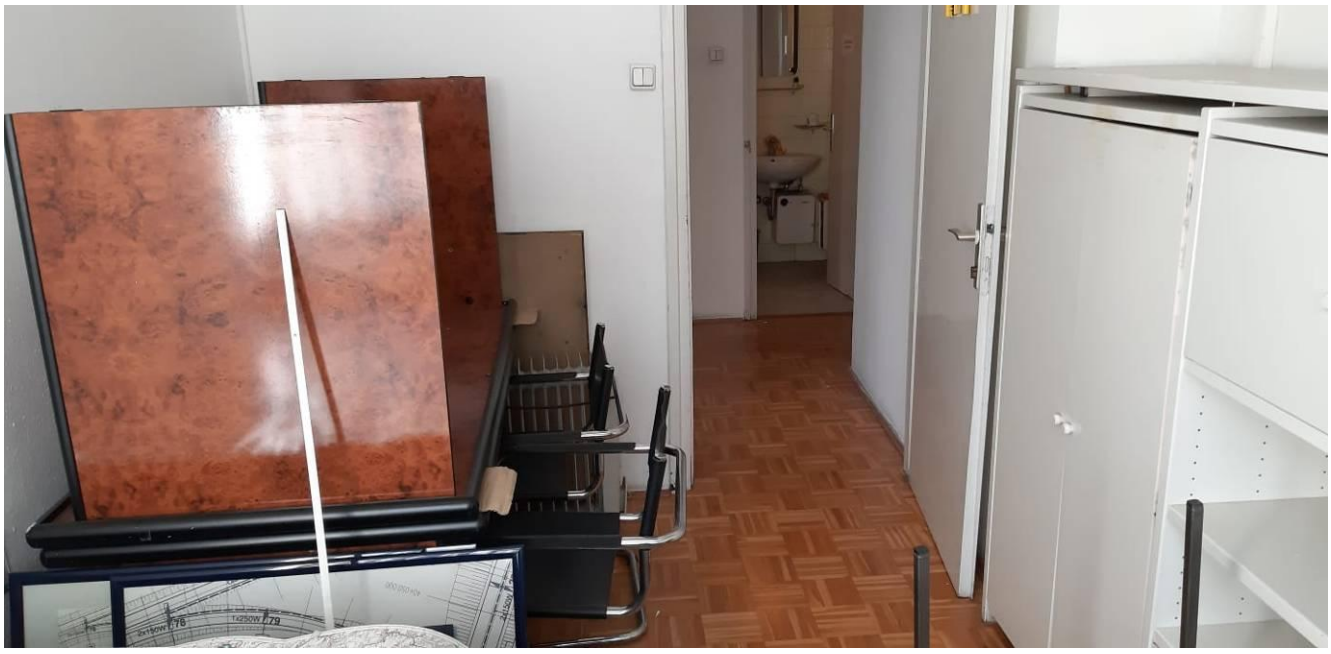
ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com



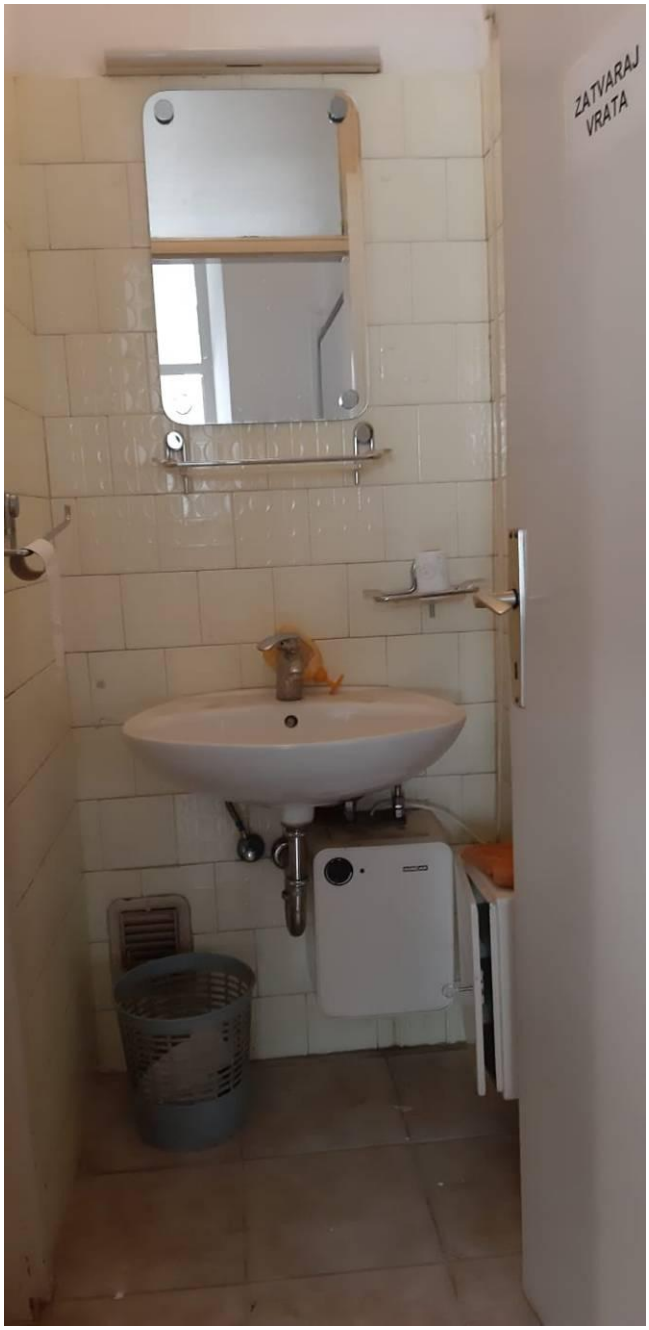


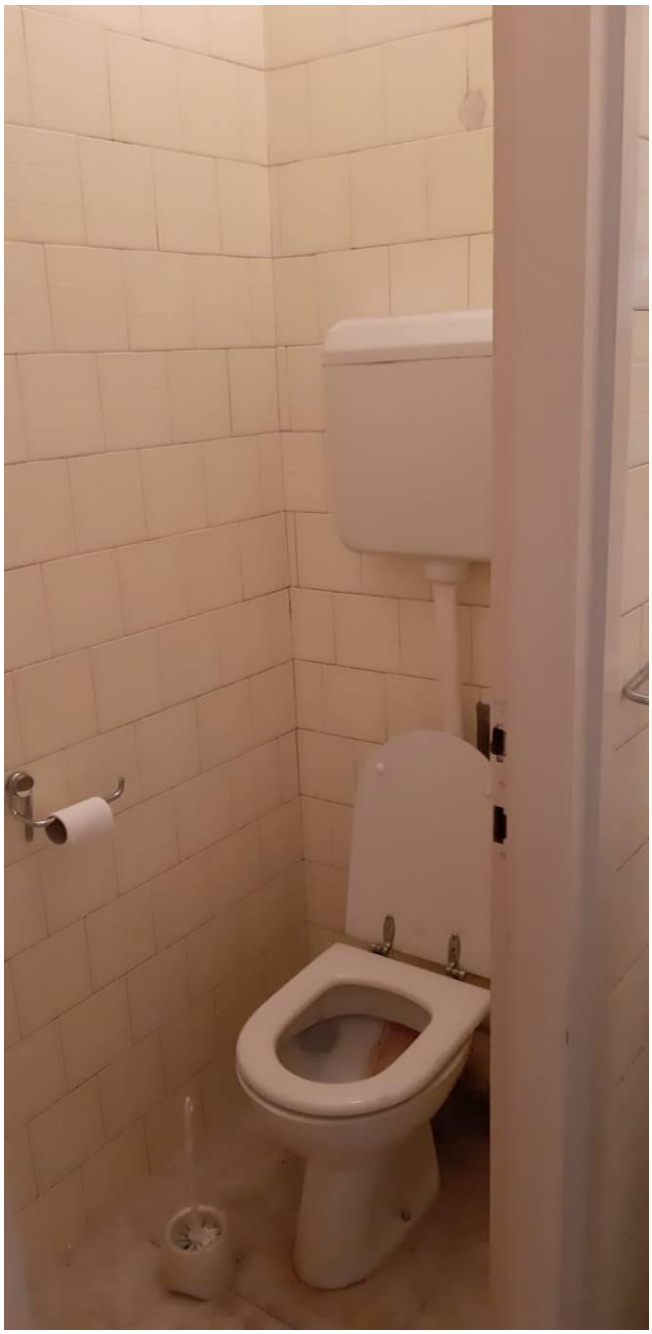
ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com





ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

C/ MIŠLJENJE

ANALIZA PROCJENE

Stvarno stanje nekretnine: Predmetna nekretnina nalazi se u zagrebačkom naselju Trešnjevka, na adresi Ozaljska 93. Zgrada je katnosti Pr+22. Na 1. katu zgrade se nalaze poslovni prostori, a ostale etaže su stambene.

Predmetni poslovni prostor nalazi se na 1. katu (na njenom sjeverozapadnom dijelu) kao što je vidljivo na tlocrtu 1. kata (strana 16).
Poslovni prostor sastoji se od tri prostorije, čajne kuhinje i sanitarnog čvora sa predprostorom te pravom korištenja hodnika i sanitarnog čvora i ostalih zajedničkih dijelova na prvom katu građevine. Konstrukcija nebodera je armirano betonska. Poslovni prostor ima protuprovalna ulazna vrata i unutarnje PVC stolarije. Podna obloga je parket. Visina prostora je 3,25m. Zidovi su završno obrađeni bojanjem.

Poslovni prostor se nalazi u stečajnom postupku i ima neriješene vlasničke odnose te nije etažiran.

Tijekom potresa koji su pogodili Zagreb (22.03.2020.) te Petrinju i Sisak (26.12.2020.) dogodila su se vidljiva oštećenja po zidovima, no ništa što bi ugrozilo statičku nosivost konstrukcije. Nekretnina ima tipična oštećenja za utjecaj potresa takve jačine, ali i za tip građevine kakva je predmetna stambena građevina.

Za procjenu se koristila standardna poredbena metoda, ali i umanjenje vrijednosti stanja građevine nakon potresa u ožujku i prosincu te umanjenje zbog nesređene vlasničke dokumentacije i stečajnog postupka.

Druge odlučne činjenice: U pogledu promatrane nekretnine nisu poznate neke druge odlučne činjenice koje bi promatranu nekretninu značajno razlikovale od drugih s kojima je uspoređivana temeljem poredbene metode.

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

ODABIR I OBRAZLOŽENJE METODE PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine. Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.
Danas su u Republici Hrvatskoj općeprihavećna tri pristupa procjene:
- statički pristup – za izračun vrijednosti koristi se troškovna metoda ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti
- komparativni pristup – metoda izračuna je poredbena metoda ili metoda uspoređivanja vrijednosti
- dinamički pristup – metoda izračuna je prihodovna metoda ili metoda kapitalizacije dobiti

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metoda nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:
1. najamne stambene nekretnine – nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
2. poslovne nekretnine – nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
3. nekretnine mješovite namjene – nekretnine koje se djelomično koriste za najam, a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće.
4. nekretnine stambene namjene – to su one nekretnine koje se koriste preko 70% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće.

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine. Poredbena metoda je primjerena 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

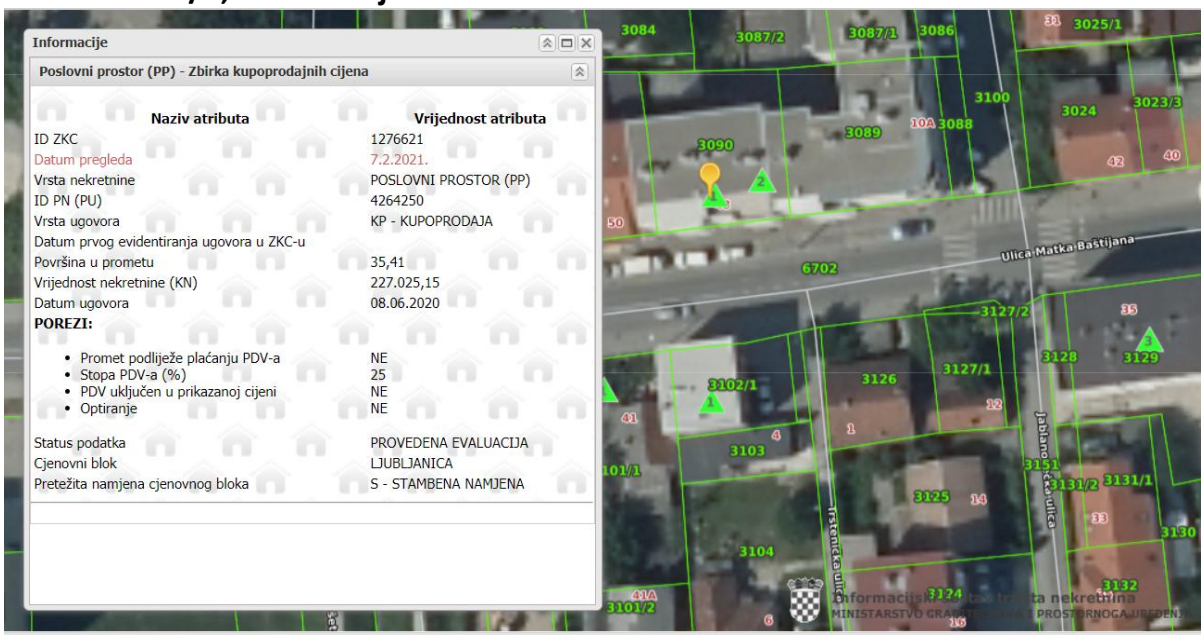
Zbog prethodno navedenog odabrana je poredbena metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do ±30%.
Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se raspolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje). Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.
Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine. Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.
Za potrebe procjene izvršen je uvid u bazu podataka na stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja: https://nekretnine.mgipu.hr/

U daljnjem tekstu daju se osnovni podaci zabilježenih svih ovih nekretnina i to u formi u kojoj se dobivaju na stranici eNekretnine.

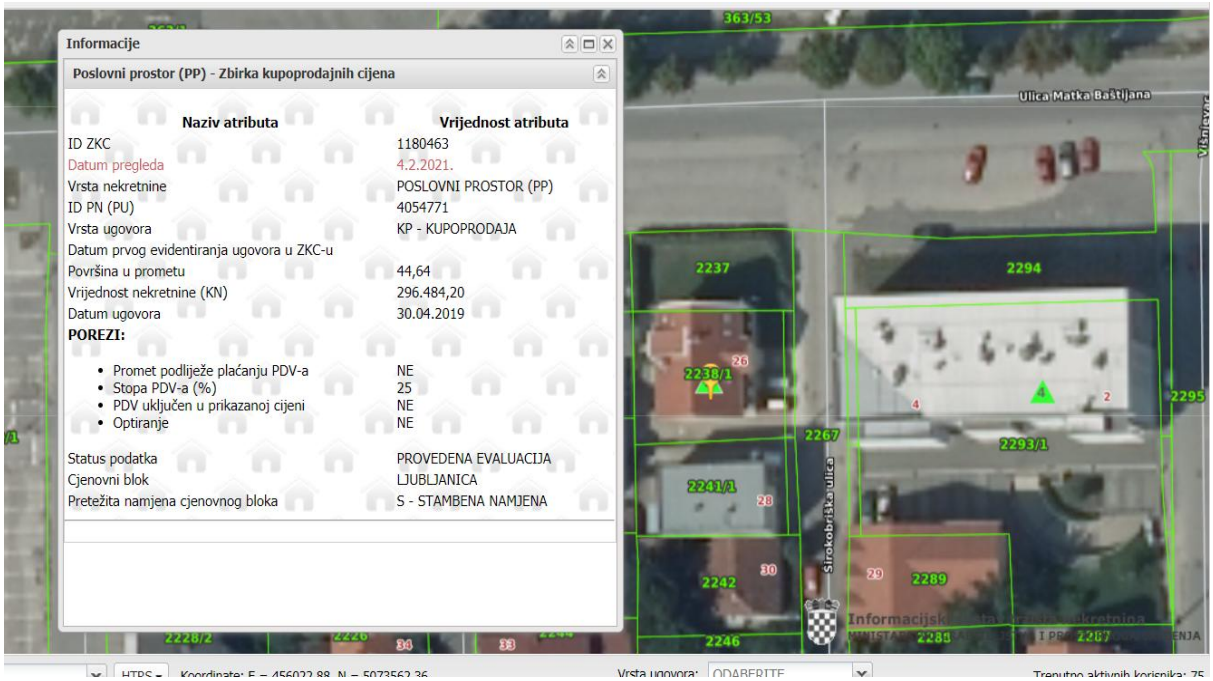
Izvatci iz baze podataka eNekretnine – MGIPU: https://nekretnine.mgipu.hr

1. k.č. 3090/1, k.o. Trešnjevka



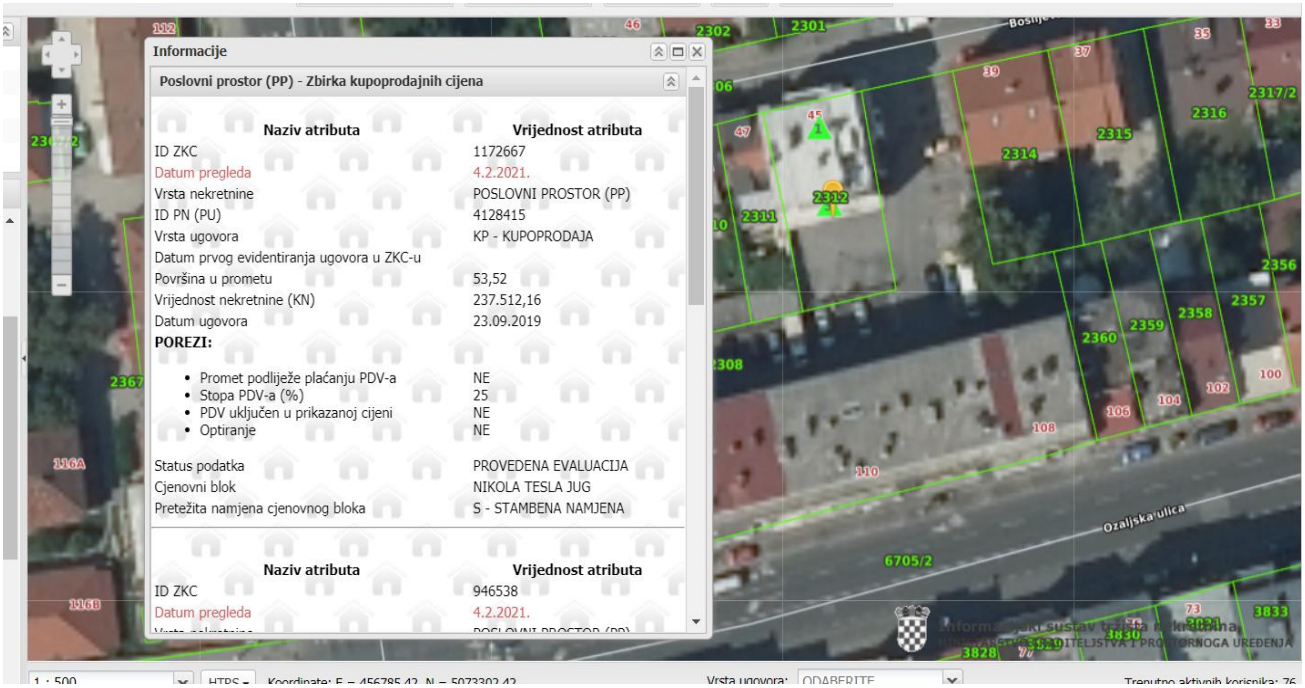
Slika 7: nekretnina 1

2. k.č. 2238/1, k.o. Trešnjevka



Slika 8: nekretnina 2

3. k.č. 2312, k.o. Trešnjevka



Slika 9: nekretnina 3



Slika 10: Usporedni položaj nekretnine koju se procjenjuje i poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene, odnosno za usporedbu, odabrane su čestice blizu predmetnoj nekretnini. Gornje odabrane nekretnine prikazane su na tablici koja slijedi:

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

Redni broj	k.č.	k.o.	Ukupna površina zgrade	Cijena u KN	Cijena/ m²	Godina realizacije
1.	3090	Trešnjevka	35,41	227.025,15	6.411,32	2020.
2.	2238/1	Trešnjevka	44,64	296.484,20	6.641,67	2019.
3.	2312	Trešnjevka	53,52	237.512,16	4.437,82	2019.

Međuvremensko izjednačenje cijena

DATUM SKLAPANJA UGOVORA	e-NEKRETNINE cijena za 1 m² (kn)	BAZNI INDEKSI (DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU) https://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm		KOREKCIJSKI FAKTOR =(B)/(A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)
		(A) NA DAN KUPOPRODAJE	(B) NA DAN VREDNOVANJA		
1.	6.411,32	142.54	141.09	0.99	6.347,20
2.	6.641,67	133.46	141.09	1.06	7.040,17
3.	4.437,82	131.15	141.09	1.08	4.792,84

Prosjek: **6.060,07 kn**

ured ovlaštene arhitektice vlatka ban, projektiranje i nadzor
kneza borne 30, 10000 zagreb, tel. +385(1)234 75 21, fax: +385(1)234 75 22
091 2520 227, e-mail: banvlatka@gmail.com

ZAKLJUČAK

Temeljem analize izvršene u Nalazu, a na osnovu usporednih nekretnina koje se nalaze u neposrednoj blizini promatrane nekretnine zaključujem da je tržišna vrijednost poslovnog prostora na k.č. 3388, k.o. Trešnjevka iznosi 294.822,40 kn.
Iskaz površina prema grafičkom prilogu izmjereno na terenu.

POSLOVNI PROSTOR	
Hodnik	5,65 m²
Kuhinja	2,37 m²
Sanitarni čvor	2,50 m²
Ured 1	19,53 m²
Ured 2	11,42 m²
Ured 3	10,76 m²
Ukupno	**52,23 m²**

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

POSLOVNI PROSTOR

52,23 m² x 6.060,07 kn/m² = 316.517,46 kn

NAPOMENA:

Zbog nepotpune i neriješene vlasničke situacije te nepostojanja etažnog elaborata potrebno je umanjiti cijenu. Poslovni prostor nema vlasnički list, nije evidentiran kao etažna cjelina te je uključen u stečajnu masu tvrtke koja ga je koristila. Prostor je potrebno urediti i sanirati, potrebno je potpuno uređenje sanitarnog čvora i kuhinje te djelomično uređenje ostalih prostorija.

Postoje vidljiva oštećenja nastala nakon nedavnih potresa u Zagrebu te Petrinji i Sisku, a dodatno treba uzeti u obzir kako se nalazimo usred pandemije Covid-19 virusa te je smanjena potražnja za poslovnim prostorima zbog smanjenje mogućnosti poslovanja.

Iz svega navedenog potrebno je umanjenje vrijednosti m^2 za 50 %.

Predviđena vrijednost prostora iznosi:

POSLOVNI PROSTOR

52,23 m² x 6.060,07 kn/m2 = 316.517,46 kn - 50% = 158.258,73 kn

IZRADIO:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo, graditeljsku baštinu i procjenu nekretnina:
Vlatka Ban, mag.ing.arh.



.....

Zagreb, veljača 2021.