

PROCJENA
vrijednosti
građevinskog zemljišta

NARUČITELJ : MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25,
OIB 79695777708977

VLASNIK : MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25,
OIB 79695777708977

LOKACIJA: Jablanska ulica br. 82, Zagreb

RADI : UTVRĐENJA PROMETNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Dopuna
Nalaza i mišljenja
graditeljskog vještaka

U Velikoj Gorici, 17. 01. 2026.

Adresa (lokacija) nekretnine:
Jablanska ulica br. 82,
10 000 Zagreb



K. č. br. 1520/17,
k.č.br. 1520/18 i k.č.br.1520/19
K. o. Vrapče

U potpunosti ostajem pri visini procjene vrijednosti za nekretnine k. č. br. 3888/2, 3887/1 i 3887/2 K. o. Rudeš u ZK ul. br. 1175 ZK Odjela Zagreb.

Ja, kao sudski vještak, izračunao sam vrijednost nekretnine uvažavajući sve nedostatke, mane, nedovršenosti, manju kvalitetu ali kao i sve vrline, mogućnosti, prednosti, kvalitetnija rješenja te smatram da je to obavljeno objektivno i nepristrano.

U 1.5.) *Mišljenju* sam naveo da *Pravo na prvokup zemljišta pod oznakom k. č. brojevi 3888/2, 3887/1 i 3887/2 sve K. o. Rudeš bi trebali imati suvlasnici na k. č. br. 3888/1 K. o. Rudeš (Jablanska ulica kućni br. 82). Budući da se pješački/kolni ulaz/pristup u prizemnu etažu kao i vatrogasna dostupnost njihove zgrade odvija upravo sa spomenutih k. čestica. Višestambena zgrada na k. č. br. 3888/1 k. o. Rudeš zajedno s ovdje promatrane preostale tri kat. čestice čine neodvojivu cjelinu. Svi suvlasnici imaju direktan pravni interes za suvlasništvom promatranih i spomenutih katastarskih čestica k. o. Rudeš.*

Postignuta (ponuđena) cijena za otkup (kupnju) ovih promatranih kat. čestica može biti priznata od strane vlasnika koji ju prodaje. U realnim kupoprodajnim odnosima s nekretninama, zgrada koja se prodaje (u ovom slučaju stanovi i poslovni prostori u prizemlju) u svojoj prodajnoj cijeni sadrži posebni dio (stan/poslovni prostor u metrima kvadratnim) koji se nalazi na zajedničkom dijelu zgrade (građ. zemljište ili zemljišta). Prema tome k. č. br. 3888/2, 3887/1 i 3887/2 K. o. Rudeš su zapravo zajednički dio građ. zemljišta u idealnim dijelovima jer su nužna za nesmetano korištenje svih vlasnika stanova/poslovnih prostora na kućnom broju 82 Jablanske ulice. Na k. č. br. 3887/2 K. o. Rudeš je čak i izgrađen dio podrumске i prizemne razine višestambeno-poslovne zgrade.

Na k. č. br. 3888/2 nalazi se i kolni i pješački ulaz prema zgradi kao i vatrogasni pristup. Također je ovdje i red zelenila kao bitna audio/vizualna barijera prema prometnom i bučnom križanju. K. č. br. 3887/1 je prostor pristupa pješaka prema stanovima/poslovnim prostorima. Dakle, sve tri k. čestice su dio zajedničke površine višestambeno-poslovne zgrade na br. 82.

Realno u ovom kupoprodajnom postupku se k. č. br. 3888/2, 3887/1 i 3887/2 prodaju "po drugi put", jer nitko osim suvlasnika nema pravni interes za kupnju ovih nekretnina (građevinska zemljišta). Kada su se prodavali stanovi/poslovni prostori na spomenutom kućnom broju promatrana građevinska zemljišta su trebala biti uključena u prodajnoj jediničnoj cijeni svakog stana i poslovnog prostora (prema kalkulativnom učešću građevinskih čestica u formiranju prodajne cijene stana/poslovnog prostora).

U Velikoj Gorici, 17. 01. 2026.

VJEŠTAK:

