



Marina Mamić <marina.mamic.zg@gmail.com>

očitovanje na nalaz vještaka

Suzana Badžek <suzanabadzek@gmail.com>
To: Marina Mamić <marina.mamic.zg@gmail.com>

Sat, Sep 20, 2025 at 6:52 PM

Poštovana,

zahvaljujem na strpljenju i čekanju na ovaj odgovor, no postoperativni tijek ide sporijim tempom od očekivanog te sam još uvijek na bolovanju.

Vežano na dostavljeni podnesak stranke g, Heraka, zaprimljen putem elektronske pošte 4. rujna 2025., daje se slijedeće tumačenje i pojašnjenje.

Pojašnjenja radi, pogrešan je navod u dopisu stranke da su na str. 36. procjemenog elaborata iskazane bruto površina (1305,77 m²) i neto površina (805, 15 m²), naime radi se o površinama (1305,77 m²) i površinama umanjjenima za koeficijente (805,15 m²) pri čemu ove potonje služe za izračun udjela (etažiranje) i procjenu tržišne vrijednosti dok se površine upisuju u vlasnički list. Nadalje, površina zajedničkih dijelova (garaža, natkriveni ulaz, stubišta i hodnici) iznosi 205,08 m² (umanjeno koeficijentima 123,39 m²), a ne 161,75 m² kako je navedeno u dopisu stranke.

U izračun površina stanova uzeti su sporedni dijelovi i pripatci stanovima kako je definirano u projektnoj dokumentaciji i tablici sa površinama, a površine zajedničkih dijelova (garaža, natkriveni ulaz, stubišta i hodnici) nisu pribrojene u površine stanova.

Obzirom je zadatak vještaku bio procjena vrijednosti za svaki stan zasebno, uz činjenicu da zgrada nije etažirana, zajednički dijelovi vrednovani su na način opisan u hodogramu izračuna na str. 39 procjemenog elaborata tj. uključeni su u izračun procjene vrijednosti 1m² stambene jedinice prije umanjjenja za neizvedene radove (točka 5.2. elaborata) obzirom svi stanovi sudjeluju u svojim udjelima i u zajedničkim dijelovima zgrade. Vrijednost zajedničkih dijelova je dakle, budući je zadatak vještaku bio procjena vrijednosti za svaki stan zasebno, uključena u procijenjenu vrijednost stanova.

Svjesna sam da su različite vrste i veličine površina, kao i namjene za koje se svaka od njih koristi, zbunile stranke stoga naglašavam da su u tablici na str. 52 navedene površine umanjene koeficijentima koje su korištene za procjenu tržišnih vrijednosti svakog stana zasebno i ne predstavljaju površinu nekretnine koja se oglašava za prodaju.

S poštovanjem,

Suzana Badžek

[Quoted text hidden]