

Procjembeni elaborat

Nekretnina: nekretnine u stambeno poslovnoj zgradi

Lokacija: Dužice 21, Dužice 23, Bobovačka ulica 5, Bobovačka ulica 1A, Bobovačka ulica 1, Bobovačka ulica 3, Zagreb, Hrvatska

**Zk. uložak 9941, 18573 i 24287,
zk.kč. br. 4488/1, 4757/4 i 4757/6,**

Broj poduloška: E-1, E-4, E-19, E-29, E-30, E-31, E-33, E-34, E-48, E-77, E-79, E-82, E-88, E-89, E-107, E-116, E-117, E-126, E-131, E-135, E-138, E-146, E-152, E-154, E-155, E-159, E-160, E-161, E-166, E-167, E-169, E-172, E-173, E-175, E-181, E-197, E-202, E-207, E-209, E-216, E-231, E-238, E-243, E-244, E-245, E-246, E-247, E-272 i E-273

**Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb,
Katastarska općina: Trešnjevka i Grad Zagreb**



Tržišna vrijednost nekretnina (zaokruženo):

3.080.000,00 €

**SINIŠA
DOMIĆ**

Izrada:

Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.

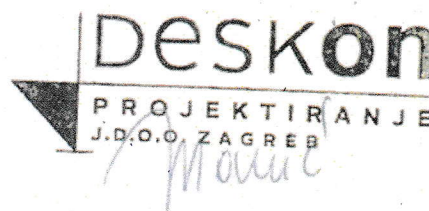
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Digitalno potpisao:

SINIŠA DOMIĆ

Datum: 2023.09.06

09:40:42 +02'00'



Direktor: Jasmina Domić

Zagreb, 15.5.2023.

Rekapitulacija vrijednosti nekretnina

ZK uložak / Poduložak	Opis nekretnine	Adresa	Površina	Vrijednost
E-1	Garaža u podrumu	Bobovačka 3	9,72 m ²	27.200,00 €
E-4	Garaža u podrumu	Bobovačka 3	10,71 m ²	21.100,00 €
E-19	2-soban stan na 4. katu	Bobovačka 3	35,42 m ²	107.000,00 €
E-29	Garaža u podrumu	Bobovačka 1A	7,54 m ²	21.100,00 €
E-30	Garaža u podrumu	Bobovačka 1A	7,54 m ²	21.100,00 €
E-31	Garaža u podrumu	Bobovačka 1A	7,54 m ²	21.100,00 €
E-33	Garaža u podrumu	Bobovačka 1A	7,54 m ²	21.100,00 €
E-34	Garaža u podrumu	Bobovačka 1A	7,54 m ²	21.100,00 €
E-48	Garaža u prizemlju	Bobovačka 1A	7,76 m ²	22.100,00 €
E-77	3-soban stan na 4. katu	Bobovačka 1A	78,45 m ²	228.000,00 €
E-79	2-soban stan na 5. katu	Bobovačka 1A	65,24 m ²	189.000,00 €
E-82	Garaža u podrumu	Dužice 21	7,87 m ²	22.000,00 €
E-88	2-etažni poslovni prostor u prizemlju	Dužice 21	52,20 m ²	82.100,00 €
E-89	2-etažni poslovni prostor u prizemlju	Dužice 21	42,87 m ²	67.400,00 €
E-107	1-soban stan na 5. katu	Dužice 21	46,46 m ²	141.000,00 €
E-116	Parkirališno mjesto PM9 u podrumu *u naravi spremište	Bobovačka 5	3,13 m ²	7.800,00 €
E-117	Parkirališno mjesto PM10 u podrumu *u naravi spremište	Bobovačka 5	2,57 m ²	6.400,00 €
E-126	Parkirališno mjesto u podrumu	Bobovačka 5	3,13 m ²	7.800,00 €
E-131	Parkirališno mjesto u podrumu	Bobovačka 5	3,13 m ²	7.800,00 €
E-135	Parkirališno mjesto u podrumu	Bobovačka 5	3,13 m ²	7.800,00 €
E-138	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,81 m ²	7.100,00 €
E-146	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,81 m ²	7.100,00 €
E-152	Parkirališno mjesto PM45 u prizemlju *u naravi ne postoji	Bobovačka 5	2,75 m ²	1,00 €
E-154	Parkirališno mjesto PM47 u prizemlju *u naravi ne postoji	Bobovačka 5	2,70 m ²	1,00 €
E-155	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,70 m ²	6.900,00 €
E-159	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,70 m ²	6.900,00 €
E-160	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,70 m ²	6.900,00 €
E-161	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,70 m ²	6.900,00 €
E-166	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,70 m ²	6.900,00 €
E-167	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,81 m ²	7.100,00 €
E-169	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,81 m ²	7.100,00 €
E-172	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,81 m ²	7.100,00 €
E-173	Parkirališno mjesto u prizemlju	Bobovačka 5	2,81 m ²	7.100,00 €
E-175	Parkirališno mjesto u prizemlju	Dužice 21	2,81 m ²	7.100,00 €
E-181	Garaža u podrumu	Bobovačka 5	10,30 m ²	28.900,00 €
E-197	2-soban stan na 2. katu	Bobovačka 5	45,42 m ²	138.000,00 €

E-202	2-soban stan na 3. katu	Bobovačka 5	45,67 m ²	138.000,00 €
E-207	1-soban stan na 4. katu	Bobovačka 5	42,24 m ²	128.000,00 €
E-209	3-soban stan na 4. katu	Bobovačka 5	70,09 m ²	204.000,00 €
E-216	Garaža u prizemlju	Bobovačka 1	6,89 m ²	19.600,00 €
E-231	3-soban stan na 4. katu	Bobovačka 1	76,59 m ²	222.000,00 €
E-238	Garaža u podrumu	Dužice 23	8,18 m ²	22.900,00 €
E-243	2-etažni poslovni prostor u prizemlju	Dužice 23	84,30 m ²	149.700,00 €
E-244	2-etažni poslovni prostor u prizemlju	Dužice 23	84,30 m ²	149.700,00 €
E-245	2-etažni poslovni prostor u prizemlju	Dužice 23	69,78 m ²	123.900,00 €
E-246	2-etažni poslovni prostor u prizemlju	Dužice 23	54,00 m ²	84.900,00 €
E-247	2-etažni poslovni prostor u prizemlju	Dužice 23	54,00 m ²	84.900,00 €
E-272	4-soban stan u potkrovlju	Dužice 23	117,81 m ²	297.000,00 €
E-273	2-soban stan u potkrovlju	Dužice 23	42,20 m ²	126.000,00 €
ZK 24287	Zemljište na zkč 4757/6, ko Grad Zagreb (kč 4488/3, ko Trešnjevka)	Bobovačka 5	40,00 m ²	16.600,00 €
ZK 18573	Zemljište na zkč 4757/4, ko Grad Zagreb (kč 4488/2, ko Trešnjevka)	Bobovačka 5	38,00 m ²	15.800,00 €

Ukupno: 3.084.102,00 €

Napomena:

Etažni dio E-116, E-117, je u naravi zatvoreni dio, pretpostavka je da se radi u spremištu kako je i vrednovano. Procjenitelju nije omogućen unutrašnji očevid kako bi se utvrdila stvarna namjena etažnih dijelova E-116, E-117.

Etažni dio E-152, E-154 u naravi ne postoji jer nisu iscrtna navedena parkirna mjesta u dvorištu. U procjeni je iskazana uvjetovana tržišna vrijednost. Kako je onemogućeno korištenje etažnih dijelova E-152 i E-154 iskazana je vrijednost 1,00 €.

Etažni dijelovi su procijenjeni prema upisu u ZK. Procjenitelj nije imao omogućen unutrašnji očevid s izmjerom na svim etažnim dijelovima. U slučaju da se naknadno dostavi projektna dokumentacija i omogući unutrašnji očevid s izmjerom nad predmetnim etažnim dijelovima i ustanovi se da stanje u naravi odstupa od upisa u ZK potrebno je napraviti reviziju ove procjene.

Tržišna vrijednost nekretnina na dan 15.5.2023. (zaokruženo) 3.080.000,00

Napomena:

Sveukupna vrijednost nekretnine zaokružena je prema uputi Predsjednika Visokog procjeniteljskog povjerenstva od 8.5.2023.

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost nekretnina na dan 15.5.2023.
(zaokruženo)

3.080.000,00 €

Predmetna nekretnina nalazi se na području više tržišne aktivnosti. Ponuda za predmetnu nekretninu je manja od potražnje, a utrživost je očekivana kroz kraće vremensko razdoblje.

Alternativna namjena	<i>Najam</i>
Iznajmljivost	<i>Manja</i>
Utrživost	<i>Manja</i>
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	<i>Etažni dio E-152, E-154 u naravi ne postoji jer nisu iscrтана navedena parkirna mjesta u dvorištu</i>

U Zagrebu, 15.5.2023.

Procjenitelj:



Siniša Domić,
struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina