

## **SADRŽAJ:**

1. SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA
2. UVOD
  - 2.1. Predmet procjene
  - 2.2. Metodologija
  - 2.3. Podaci o očevidu i korištenoj literaturi
3. NALAZ
  - 3.1. Opći podaci
  - 3.2. Položajna obilježja
  - 3.3. Identifikacija
  - 3.4. Stanje (kakvoća) nekretnine
  - 3.5. Geometrijski podaci
4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 4.1. POREDBENA METODA
    - 4.1.1. Zbirka kupoprodajnih cijena
    - 4.1.2. Evaluacija podataka
  - 4.2. TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
5. ZAKLJUČAK
6. PRILOZI
  - Foto dokumentacija
  - Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014
  - Izvadak iz sudskog registra

## 1. SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA

NARUČITELJ .....	<b>Stečajni upravitelj Milan Kanjer u stečajnom postupku nad dužnikom LATUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Trg Mažuranića 13, OIB: 21302492202</b>
NEKRETNINA .....	<b>poslovni prostor - lokal u podrumu oznake 14/PO</b>
POVRŠINA .....	<b>P=26,60m<sup>2</sup></b>
LOKACIJA .....	<b>Poslovno-uslužni centar Krešičeva 32, 10000 Zagreb</b>
ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE ...	<b>zk.ul.br. 24706, k.o. Grad Zagreb Zk tijelo II - 14, suvlasnički dio 23,94/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14),</b>
AKTIVNE PLOMBE .....	<b>Z- 54626/2014, Z-2314/2015 i Z-19657/2016</b>
VLASNIŠTVO udio 1/1 .....	<b>LATUS d.o.o. u stečaju Zagreb, Trg Mažuranića 13, OIB: 21302492202</b>
GODINA IZGRADNJE .....	<b>1998. godine</b>

TRŽNA VRIJEDNOST .....	<b>236.740,00 ili 31.704,83 €</b>
------------------------	-----------------------------------

IDENTIFIKACIJA .....	<b>običnim pregledom potvrđujem da je nekretnina u naravi u skladu s kopijom priloženog izvotka iz zemljišne knjige</b>
DATUM PROCJENE .....	<b>11. veljače 2017.godine</b>

Bojana Sajko d.i.a.  
Sudski vještak za građevinarstvo,  
arhitekturu i procjenu nekretnina

## 2. UVOD

### 2.1. PREDMET PROCJENE

Temeljem narudžbe Naručitelja stečajnog upravitelja Milana Kanjer u stečajnom postupku nad dužnika LATUS d.o.o. u stečaju, Trg Mažuranića 13, Zagreb (OIB: 21302492202) pozvana sam da u svojstvu stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina izradim Procjembeni elaborat radi **utvrđivanja tržišne vrijednosti posebnog dijela nekretnine u naravi poslovnog prostora – lokala u podrumu oznake 14/PO**

- na adresi: Krešićeva 32 u Zagrebu,
- upisan u zk.ul.br. 24706, k.o. Grad Zagreb, Zk tijelo II - 14, suvlasnički dio 23,94/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14),

Na predmetnoj adresi Krešićeva 32 u naravi je novija višekatna zgrada Prodajno-uslužni centar s poslovnim prostorima, a koja se nalazi na okretištu tramvaja na Borongaju. Pristup i okoliš su uređeni.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja: **11.02.2017.**

### 2.2. METODOLOGIJA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je njena tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Procjena se temelji na jednoj ili dvije metode od 3 navedene:

1. Troškovnoj metodi uz korekciju tržišnih elemenata.
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Prilikom izrade ovog elaborata **korištena je poredbena metoda** u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105715).

- **POREDBENA METODA** koristi se 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. Ista se primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i ugovorene najviše 4 (četiri) godine unatrag. Za utvrđivanje poredbene vrijednosti evaluiraju se podaci kupoprodajnih cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da procjenjivana nekretnina odstupa svojim obilježjima od usporednih nekretnina ili poredbenih pokazatelja onda se ta odstupanja uzimati u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi način. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od procjembene nekretnine, a vrijednosni odnosi su temeljeni na usporedivim cijenama nekretnina, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje, odnosno usporedbom njihovih svojstava cijenu odrediti u odnosu na 1m<sup>2</sup>.

### 2.3. PODCI O OČEVIDU I KORIŠTENJOJ LITERATURI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi uličnog lokala izrađena je na osnovu obilaska lokacije, utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete na licu mjesta te podataka od naručitelja. Detaljni pregled i **očevid procjembene nekretnine obavljen je 31.01.2017.godine** uz nazočnost stečajnog upravitelja Milana Kanjer .

Procjena predmetne nekretnine izrađena je u svemu prema službenim podacima, pozitivnim zakonskim propisima i normama Republike Hrvatske:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 .... 146/08);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96 ..... 126/10)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 79/14) u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14 i 123/15)
- Zakon o poljoprivrednom zemljište (NN 39/13 i 48/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Pored navedenih podataka korišteno je vlastito i iskustvo drugih sudskih procjenitelja te dobivena dokumentacija:

- izvotka iz zemljišne knjige zk.ul.br 24706, k.o. Grad Zagreb
- Gradski ured za imovinsko-pravna poslove i imovinu grada (Zagreba), Služba za vrednovanje nekretnina – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnik prostora, KLASA: 940-01/17-030/102, URBROJ: 251-14-03/005-17-3 od 01.02.2017.g.

Predmetna nekretnina je procijenjena kao da se prodaje na otvorenom tržištu uzimajući u obzir posebna značajna obilježja i stanje (kakvoća) iste. Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata odabrane i korištene metode uz poštivanje značaja kojeg ista daje.

### Posebno se napominje

- Da je procjena stručno mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
- Da predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti pre-dmetne nekretnin

Na zahtjev Naručitelja prilikom izrade procijene izvršeno je preračunavanje i izričaj prometne vrijednosti nekretnine u €-ima te je za to korišten srednjem tečaju NBH za € na **dan vrednovanja 11.02.2017.godine**:

$$1 \text{ €} = 7,467 \text{ kn}$$

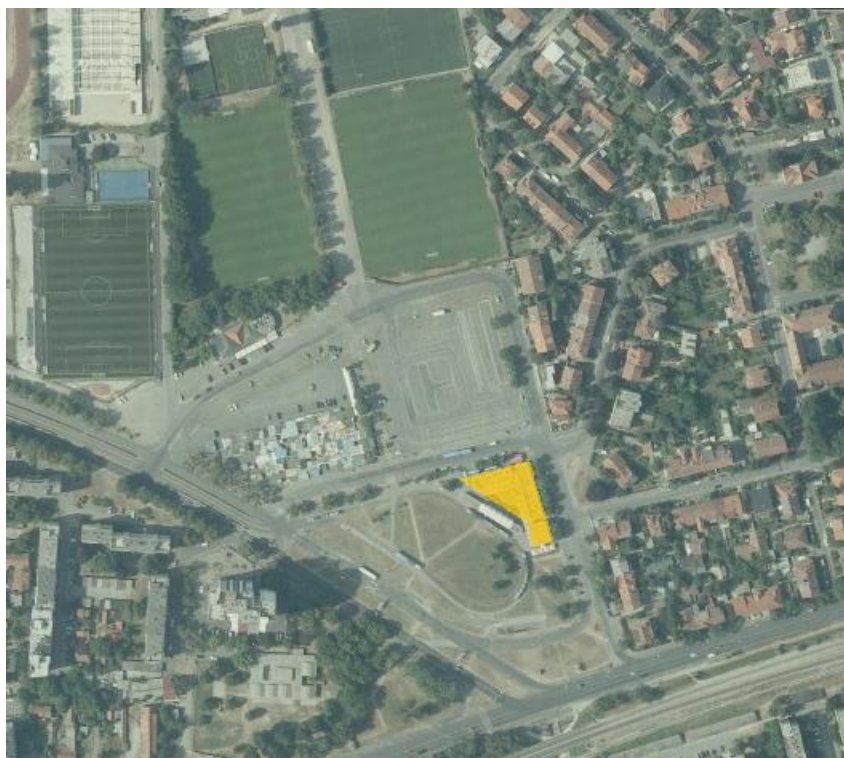


### 3. NALAZ

#### 3.1. OPĆI PODACI

Predmet procjene je odgovarajući posebni dio nekretnine – **POSLOVNI PROSTOR – LOKAL oznake 14/PO** zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji se nalazi u višekatnoj stambeno-poslovnoj zgradi.

Građevina	adresa	<b>Krešičeva br. 32 u Zagrebu na okretištu ZET-a Borongaj</b>
	lokacija	urbano definirano gradsko područje, GČ Donja Dubrava
	namjena prostora	<b>lokal u podrumu – u novijoj zgradi Poslovno uslužni centar stambeno-poslovnoj zgradi</b>
Prometna povezanost:		<b>javni gradski prevoz – tramvaj i autobus ZET-a</b>
Godina izgradnje zgrade:		<b>1998. godina</b>
Komunalna infrastruktura:		<b>lokacija je priključena</b> na javnu komunalnu infrastrukturu u ulici



### 3.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

**Zagreb** je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg Zagreba, njegovo povijesno središte. Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske. Položajem spada u gradove Srednje Europe. Grad Zagreb je posebna teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije. Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija, te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte, te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe.

**BORONGAJ** se danas zove okretište tramvaja i sinonim je za taj dio grada. Sam tramvajsko – autobusni terminal Borongaj nalazi se u gradskoj četvrti Maksimir, u mjesnom odboru Maksimirska naselja. Također jedno od najstarijih stambenih naselja u Zagrebu (južno od pruge) naziva se Borongajske limenke.

### 3.3. IDENTIFIKACIJA

Nekretnina predmet procjene upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu u Zemljišno-knjižni odjel i to:

- **zk.ul.br. 24706, k.o. Grad Zagreb,**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 26.01.2017. 23:25

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26297/2016

Aktivne plombe: Z-58600/2013 (E-42), Z-37410/2014 (E-18), Z-51069/2014 (E-18), Z-54626/2014 (E-12), Z-54626/2014 (E-13), Z-54626/2014 (E-14), Z-54626/2014 (E-15), Z-2314/2015 (E-12), Z-2314/2015 (E-13), Z-2314/2015 (E-14), Z-2314/2015 (E-15), Z-19657/2016 (E-12), Z-19657/2016 (E-13), Z-19657/2016 (E-14), Z-19657/2016 (E-15), Z-25355/2016 (E-57), Z-59323/2016 (E-12), Z-59323/2016 (E-13), Z-59323/2016 (E-14), Z-59323/2016 (E-15)

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
PRAVO GRAĐENJA NA ZKČBR. 7696/10 UPISANE U ZK. UL. 24705 K.O. GRAD ZAGREB						
II						
ZGRADA PRODAJNO-USLUŽNOG CENTRA, KREŠIČEVA 32						

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24706

VIŠE ZK TIJELA

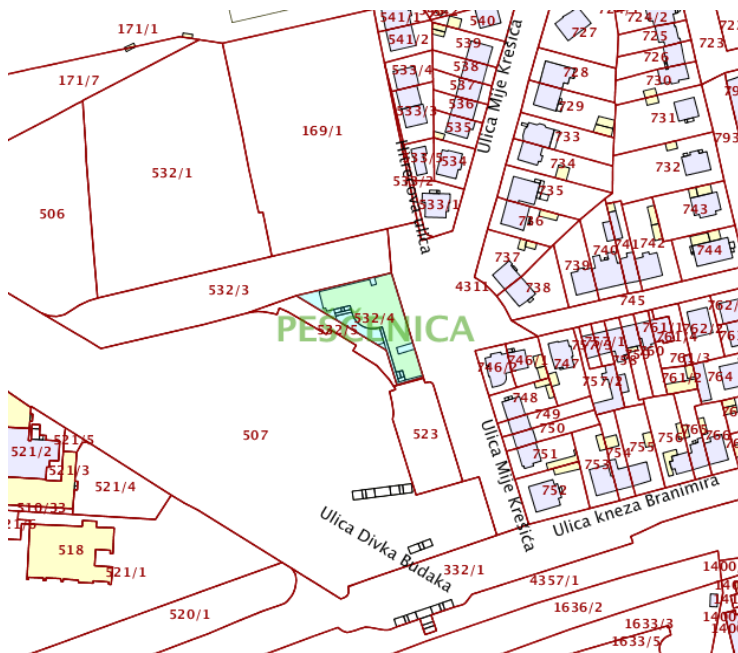
## Zk tijelo II - 14, suvlasnički dio 23,94/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)

<b>ZK tijelo II - 12. Suvlasnički dio: 23,94/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)</b> 1. Poslovni prostor u podrumu oznake 12/PO, površine 26,60 m <sup>2</sup> <b>LATUS D.O.O., TRG MAŽURANIĆA BR. 13, ZAGREB</b>
<b>ZK tijelo II - 13. Suvlasnički dio: 24,66/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)</b> 1. Poslovni prostor u podrumu oznake 13/PO, površine 27,40 m <sup>2</sup> <b>LATUS D.O.O., TRG MAŽURANIĆA BR. 13, ZAGREB</b>
<b>ZK tijelo II - 14. Suvlasnički dio: 23,94/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)</b> 1. Poslovni prostor u podrumu oznake 14/PO, površine 26,60 m <sup>2</sup> <b>LATUS D.O.O., TRG MAŽURANIĆA BR. 13, ZAGREB</b>
<b>ZK tijelo II - 15. Suvlasnički dio: 58,4/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)</b> 1. Poslovni prostor u podrumu oznake 15/PO + spremište, površine 73,00 m <sup>2</sup> <b>LATUS D.O.O., TRG MAŽURANIĆA BR. 13, ZAGREB</b>

Na predmetnim nekretninama su zabilježene aktivne plombe:

1. Z-54626/2014, ZABILJEŽBA POKRETANJA POSTUPKA OVRHE
2. Z-2314/2015, UPIS ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA OVRV-4756/14
3. Z-19657/2016, OVRV-4878/15, ZABILJEŽBA OVRHE

Katastar / upisano: **da, posjedovni list 4145**  
k.č.br. **532/4**  
k.o. **Grad Zagreb**  
površina: dvorište ..... 147 m<sup>2</sup>  
zgrada ..... 1.124 m<sup>2</sup>  
**ukupno: 1.271m<sup>2</sup>**





## Legalitet zatečenog stanja

- Na terenu je zatečena višekatna poslovna samostojeća zgrada
- Zk.č.br. 7696/10, upisana u zk.ul.br. 24706, k.o. Grad Zagreb identična je k.č.br. 532/4, k.o. Peščenica
- Poslovna zgrada upisana je u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu te ucrtana u katastarskom planu
- Ukupna površina građevne parcele (zgrada i dvorište) u katastarskom i zemljišno-knjižnom operatu je usklađena površinama
- Zgrada je etažirana tako da je poslovni prostor u podrumu upisan kao Zk tijelo II – 14 suvlasnički dio: 23,94/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
- Zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik je ista pravna osoba
- Projektna dokumentacija, Građevna i Uporabna dozvola nisu mi dani na uvid
- Energetski certifikat nije prezentiran

## 3.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

KAKVOĆA NEKRETNINE su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva i položaj nekretnine, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, položajna obilježja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost te daljnja obilježja nekretnine.

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost).

- Nekretnina je stara cca 19 godina, dobro održavana, te nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost
- Izvedena je kao ab konstrukcija, ima 3 etaže (podrum, prizemlje i kat)
- Nekretnina je na uređenom i komunalno potpuno opremljenom gradskom području, odnosno na okretište tramvaja i autobusa ZET-a na Borongaju
- U neposrednoj blizini je Športsko-rekreacijski centar Svetice i Ekonomski fakultet

Predmet procjene je poslovni prostor, u naravi lokal u podrumu zgrade „Poslovno-uslužni centar“ na Borongaju..

Lokal ima ulaz bočno iz otvorenog pješačkog prostora, a orijentiran je izlogom na jugozapadnu stranu. Ulazna staklena bravarska stijena ima 1-krilna vrata s fiksnim nadsvijetlom i punim parapetom visine cca 60cm. Na stropu izveden je spuštenu strop s rasvjetom i ugrađenim klima uređajem (za grijanje i hlađenje prostora). Visina prostora do spuštenog stropa je cca 2,70m.

Prostor je uredan, bez namještaja (bio je u funkciji kao fitnes-centar). Pregledom na licu mjesta nisu primijećeni tragovi vlage na zidovima niti na stropovima te se može zaključiti da je prostor bio redovito provjetran i održavan.

### 3.5. GEOMETRIJSKI PODACI

Korisna vrijednost, odnosno neto korisna površina nekretnine preuzeta je prema podacima iz zemljišno-knjižnog izvadka s odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011

#### lokal

Neto površina NKP(m <sup>2</sup> )	Koef. za BRP	Bruto površina BRP (m <sup>2</sup> )
<b>26,60</b>	1,22	<b>32,45</b>

TLOCRT lokal br. 14



TLOCRT PODRUMA



## 4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između zainteresiranih strana pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa znanjem i u svom najboljem interesu.

### 4.1. POREDBENA METODA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Odabranom **poredbenom metodom** tržišna vrijednost se određuje iz najmanje 3 (tri) kupoprodajnih cijena (transakcija) poredbenih nekretnina, a koji ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koristile se kupoprodajne cijene nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (lokacija, položaj, namjena i sl.).

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

#### 4.1.1. Zbirka kupoprodajnih cijena – poslovni prostor

Podaci za poredbeni postupak, odnosno metodu neposredne usporedbe transakcija ili prodaja koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora dostavljeni su, na zahtjev vještaka, od strane Grad Zagreb, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu, Služba za vrednovanje nekretnina, u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih prostora za poslovne prostore (KLASA: 940-01/17-030/102 od 01.02.2017.), a odnose se za cjenovni blok (lokaciju – područje) koje je istih ili sličnih obilježja.

##### Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena:

Cjenovni blok .....	Okretište Borongaj, Maksimirska naselja, Peščenica i Maksimirska
Približna godina izgradnja ..	oko 1966.-1998g.
Etaža .....	prizemlje
Orijentacija .....	ulični
Vrsta nekretnine .....	poslovni prostor
Namjena .....	trgovačka, nije definirano

Unatrag tri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti vještačene nekretnine, iz „Privremenog izvratka iz zbirke kupoprodajnih cijena“ uzeto je pet (5) realiziranih kupoprodaja poslovnih prostora, a koji imaju površinu od cca 22-38m<sup>2</sup>.

### ODABRANE NEKRETNINE

red .br.	ADRESA	etaža	Povr. m <sup>2</sup>	Ugovoreni iznosi (€)	Datum ugovora	Cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	Ul. M. Krešića 32	Pr	27,36	31.455,42	30.12.14.	1.149,86
2.	Šeferova ul. 2	Pr	38,00	40.000,00	19.02.15.	1.052,63
3.	Kozarčaninova ul.2	Pr	27,13	50.000,00	23.09.14.	1.842,98
4.	Maksimirska 121	Pr	26,25	67.500,00	03.12.14.	2.571,43
5.	Ružmarinka 15	Pr	22,00	34.000,00	30.10.15.	1.545,45

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa (ICSN) DZS-a. Pri tom treba uzeti u obzir činjenicu da sva obilježja odabranih poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Trenutno aktuelni indeks cijena za međuvremensko izjednačavanje ..... **ICSN =90,61**

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE – prilagodba tržištu

red .br.	lokacija	Jedinična cijena (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = B/A	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	Ul. M. Krešića 32	1.149,86	Q4/14 90,79	90,61	0,998	1.147,56
2.	Šeferova ul. 2	1.052,63	Q1/15 90,31	90,61	1,003	1.055,78
3.	Kozarčaninova ul.2	1.842,98	Q3/14 90,90	90,61	0,997	1.837,45
4.	Maksimirska 121	2.571,43	Q4/14 90,79	90,61	0,998	2.566,28
5.	Ružmarinka 15	1.545,45	Q4/15 87,64	90,61	1,034	1.598,00
Prosječna cijena						1.641,00

Kupoprodajna cijena nekretnine po red.br. 2. i 4. odstupaju više od 30%. od ostalih nekretnina pa se iz toga razloga isključuju iz daljnjeg izračuna.

#### 4.1.2. Evaluacija podataka

Vrsta nekretnine ..... poslovni prostor – **lokal**  
 Lokacija ..... Prodajno-uslužni centar na okretištu Borongaj  
 Površina za izračun ..... 26,60m<sup>2</sup>  
 Izvor podataka o cijeni ..... Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena  
 Područje ..... GČ Maksimir  
 Približna godina izgradnja .. 1998.g.  
 Etaža ..... podrum

Namjena ..... nije definirano, trenutno nije u funkciji

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE – prilagodba tržištu**

red .br.	lokacija	Povr. m <sup>2</sup>	Datum ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	Ul. M. Krešića 32	27,36	30.12.14.	1.147,56
3.	Kozarčaninova ul.2	27,13	23.09.14.	1.837,45
5.	Ružmarinka 15	22,00	30.10.15.	1.598,00
Prosječna cijena				1.527,67

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena poredbenih pokazatelja poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Interkvalitativno izjednačavanje s obzirom na osobine nekretnine i okolnosti na tržištu

\* lokacija na terminalu ZET-a izvan pješačkih zona / -10%/

\* položaj u podrumu bez dizala / -6%/

\* nema direktni pristup s gradske ulice / -6%/

Prosječna cijena usporedivih nekretnina uz interkvalitativno izjednačavanje je procijenjena tržišna vrijednost procjembene nekretnine.

$1.527,67 \text{ €/m}^2 * (-)22\% = 1.191,58 \text{ €/m}^2$

za 1€ = 7,467 kn x 1.191,58kn = 8.897,53 kn/m<sup>2</sup> ..... zaokruženo 8.900,00 kn/m<sup>2</sup>

NKP lokala (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupno (kn)
<b>26,60</b>	<b>8.900,00</b>	<b>236.740,00</b>

#### 4.2. TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

##### Rekapitulacija cijene nekretnine

<b>TRŽNA VRIJEDNOST</b>	<b>236.740,00 kn</b>	<b>31.704,83 €</b>
<b>P= 26,60m<sup>2</sup></b>	<b>8.900,00 kn/m<sup>2</sup></b>	<b>1.191,91 €/m<sup>2</sup></b>

##### Mišljenje o metodi i dobivenoj vrijednosti

U ovom slučaju kod procjene POSLOVNIH NEKRETNINA kad ima dovoljno usporednih transakcija vrijednost nekretnine dobivenu poredbenom metodom smatram realnom sadašnjom tržišnom vrijednosti. S obzirom na tip, položaj i stanje poslovne zgrade, kao i lokala u zgradi, cijena od cca 8.900.00 kn/m<sup>2</sup> odgovara predmetnom poslovnom prostoru – lokalu u podrumu i stanju u kojem se nalazi u odnosu na položaj i namjenu, a sve vezano na globalna kretanja cijena i uvjete na tržištu.

## 5. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – **POSLOVNOG PROSTORA U PODRUMU oznake 14/PO, površine 26,60m<sup>2</sup>** :

- na adresi Zagrebu, Krešićeva 32, upisana u zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul.br. 24706, k.o. Grad Zagreb, Zk tijelo II - 14, suvlasnički dio 23,94/1759,59 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)
- a koja odgovara kat.čest.br. 532/4, k.o. Peščenica.
- Zemljišno-knjižni vlasnik u 1/1 dijelu je trgovačko društvo LATUS d.o.o. u stečaju, Trg Mažuranića 13, Zagreb, OIB: 21302492202

prema stanju i vrijednosti u mjesecu veljači iznosi:

<b>TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>236.740,00 kn</b>	<b>P=</b> <b>26,60m<sup>2</sup></b>	<b>8.900,00 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>dan vrednovanja 11.02.2017.godine:</b> <b>1 € = 7,467 kn</b>	<b>31.704,83 €</b>		<b>1.191,91 €/m<sup>2</sup></b>

Procjena je napravljena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje građevina ovakve ili slične znakovitosti.

Usluga pružena s moje strane obavljena je u svemu sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14). Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi bili predloženi.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama.

Elaborat je sačinjen u 3 ( tri ) istovjetna primjerka od kojih 2 ( dva ) dobija naručitelj, a 1 ( jedan ) ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

PROCJENU IZRADILA:

**Bojana Sajko d.i.a.**  
Sudski vještak za građevinarstvo,  
arhitekturu i procjenu nekretnina

## 6. PRILOZI

- Foto dokumentacija
- Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014
- Izvadak iz sudskog registra





## Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika - Predsjednika suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su –432/14  
Zagreb, 14. travnja 2014.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Bojane Sajko za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14) donosi

### R J E Š E N J E

**Bojana Sajko**, rođena 22. lipnja 1953. godine, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Bužanova 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **građevinarstvo, arhitektura i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednica suda

Nada Nekić Plevko





