



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

P-2024-11-05

NARUČITELJ: Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju
OIB: 16196909653
Rudeška cesta 160B
10000 Zagreb

VLASNICA: Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju
OIB: 16196909653
Rudeška cesta 160B
10000 Zagreb

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**
Poslovni prostor

LOKACIJA: Trg Ivana Meštrovića 1A
k.č.br.: 531/9
k.o. Zaprudski otok
Poduložak: 3

DAN VREDNOVANJA: 05. studenog 2024. godine

PROCIJENJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (E-3):	114.700,00 € <i>*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV</i>
---	--

Ovaj se elaborat sastoji od 39 stranica. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnosti

DIREKTOR: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.





arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 2

SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O UPISU OBRTA
- A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Bernard Mahečić
- A.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
- A.3.1. Pojmovi u procjemenom elaboratu
- A.4. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a
 - Izvadak iz katastra – Neslužbena kopija
 - Posjedovni list – Neslužbena kopija

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
- B.2.1. Katastarsko stanje
- B.2.2. Prostorno - planski status
- B.3. ISKAZ POVRŠINA
 - Fotodokumentacija
 - Tehnički opis
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

H. IZJAVA VJEŠTAKA

I. SAŽETAK



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:


**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 3

A. OPĆI PODACI

A.1. RJEŠENJE O UPISU OBRTA

	REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU	Tt-22/27349-2 MRS: 081446636 EVID: HR6R.081446636
---	---	---

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sudskom savjetniku Klari Koketi u registrarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, Zagreb, Nova cesta 52, 09.06.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Nova cesta 52, u registrarski uložak s MRS 081446636, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 9. lipnja 2022. godine

Sudski savjetnik
Klara Koketi

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registrarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2022-06-09 11:11:30	Stranica: 1 od 2
---------------------------	------------------



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 4

	REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU	Tr-22/27349-2 MBS: 081446636 EVID: HRŠR.081446636
---	---	---

Dokument je elektronički potpisan: KLARA KOHETI Vrijeme potpisivanja: 00-00-2022 11:11:30		ime prezime broj osobne iskaznice broj poslovnice broj broj broj
---	---	--

Broj kopija: del-4818206
Kontrolni broj: j70g6-cw82z



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<http://sudreg.pravosudja.hr/registar/kontrola-izvornika/>
unoseći gore navedeni broj kopija i kontrolni broj dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Zagrebu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

PO03, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 2 od 2



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:


LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 5

 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
TI-22/27349-2

MBS: 081446636
EUID: HRSR.081446636
Datum: 09.05.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa 1 za tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA
TVRTKA:
ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge
ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
Zagreb (Grad Zagreb)
Nova cesta 52

PRAVNI OBLIK:
Društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:
71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
Bernard Mahečić, OIB: 32835327359
Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENI ZA ZASTUPANJE:
Bernard Mahečić, OIB: 32835327359
Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 34
- direktor
- zastupnik samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
08.05.2022. godine.

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
* - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene
nekretnosti
* - geodetska djelatnost
* - djelatnost upravljanja projektom gradnje
* - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
* - posredovanje u prometu nekretnosti
* - poslovanje nekretnostima
* - projektiranje i građenje građevina te stručni
nadzor građenja
* - energetska certificiranje, energetski pregled

DD02, 2022-06-09 11:11:30 stranica: 1 od 3



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 6

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
TK-12/27349-2

MBS: 081446636
EUID: HRSK.081446636
Datum: 09.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa 1 za tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - izrada i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - djelatnost snimanja iz zraka
- * - fotografske djelatnosti
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - uređenje interijera
- * - dizajn interijera
- * - čišćenje svih vrsta objekata
- * - uređenje krajolika
- * - stručni poslovi zaštite okoliša
- * - poslovi zaštite na radu
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - usluge informacijskog društva
- * - kurirske usluge
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - administrativne djelatnosti
- * - računalne i srodne djelatnosti
- * - grafički dizajn
- * - industrijski dizajn
- * - dizajn novih medija (multimedija)
- * - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe
- * - montaža, popravak i održavanje solarnih opreme i uređaja za solarne sisteme
- * - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- * - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama sl.) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- * - organiziranje seminara, kongresa, savjetovanja, zabavnih igara, priredbi, revija, tečajeva, izložbi, koncerata, festivala, sajmova, promocija
- * - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz putnika u međunarodnom cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u međunarodnom cestovnom prometu
- * - prijevoz osoba i tereta za posebne potrebe
- * - usluge vezane uz poslove kreditiranja
- * - prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju

0002, 2022-06-09 11:11:50 Stranica: 2 od 3



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 7

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
11-22/27349-2

MES: 061444636
EUID: HRGR.061444636
Datum: 09.06.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa 1 za tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge
upisuje se:

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- djelatnosti
- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionice i poslovnih udjela u drugim društvima
- otkup dospjelih tražbina

U Zagrebu, 09. lipnja 2022.

Sudski savjetnik
Klara Koketi

Dokument je elektronički pripremljen
KLARA KOKETI
Vremena potpisivanja:
09.06.2022
11:11:43

Broj zapisa: dsi-4818209
Kontrolni broj: 48fut-dwtK

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/
unosem gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazatom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Zagrebu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

0002, 2022-06-09 11:11:30 Stranica: 3 od 3

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34,
ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU**
NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

A.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
 - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- earth.google.com

A.3.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Poslovni prostor u površini od 54,00 m² koji je upisan u ZK uložak broj 20288, poduložak 3, k.o. Zaprudski otok, k.č.br: 531/9 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 10

A.4. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a

U zk.ul.br. 20288 je upisana zk.č.br. 531/9, k.o. Zaprudski otok kao dvorište i poslovna zgrada, ukupne površine 379 m2.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.11.2024. 11:31

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Broj ZK uložka: 20288

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-29413/2024

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	531/9	53	MEŠTROVIČEV TRG DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, MEŠTROVIČEV TRG 1A	379 24 355	
UKUPNO:				379	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1470/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za poslovni prostor (lokal br. 14), priloženo Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, klasa:UP/I 350- 05/2013- 007/22726, urbroj:251-13-21/132-2014-10 od 24. listopada 2014.g.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor površine 54,00 m2, Meštrovićev trg 1A, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi STEČAJNA MASA IZA INTERKORP, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, POSREDOVANJE I USLUGE U STEČAJU, OIB: 16196909653, RUDEŠKA CESTA 160B, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.11.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 761963/2024



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 11

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Broj ZK uložka: 20288

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)



Kontrolni broj: 2711959392aa400

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oas.uredjenzemlja.hr/public/pneuzmiDokument> unesom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

➤ IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija





arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 13

➤ POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu je usklađeno.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 28.10.2024. 15:13

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Broj ZK uloška: 20288

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18848/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	531/9	53	MEŠTROVIČEV TRG DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, MEŠTROVIČEV TRG 1A	379 24 355	
			UKUPNO:	379	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.01.2022.g. pod brojem Z-1470/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za poslovni prostor (lokal br. 14), priloženo Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, klasa:UP/I 350- 05/2013- 007/22728, urbroj:251-13-21/132-2014-10 od 24. listopada 2014.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor (lokal broj 14) površine 106,81 m2, Meštrovičev trg 1A, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi IDRIZI SIMIJATE, OIB: 75550772270, ULICA ZINKE KUNC 3, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor (lokal br. 11 i lokal broj 15-a) površine 178,27 m2, Meštrovičev trg 1A, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi TEKSTILPROMET D.D., OIB: 16529207670, ULICA GRADA GOSPIĆA 1A, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor površine 54,00 m2, Meštrovičev trg 1A, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi STEČAJNA MASA IZA INTERKORP, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, POSREDOVANJE I USLUGE U STEČAJU, OIB: 16196909653, RUDEŠKA CESTA 160B, 10000 ZAGREB	



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 14

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK
Broj ZK uloška: 20288
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.8	Zaprimljeno 28.03.2023. g. pod brojem Z-8825/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA I UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE S PRIVREMENOM MJEROM ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POD POSL. BR. P-277/2023 DANA 27.03.2023, tužitelja Belamarić Ljubomira, OIB: 14150380164, Ulica Božidara Magovca 163, 10000 Zagreb protiv tuženog Stečajne mase iza INTERKORP d.o.o. u stečaju, OIB: 16196909853, Rudeška cesta 160/B, Zagreb, radi utvrđenja prava vlasništva.	na 4 (4.7)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3			
1.1	Zaprimljeno 30.06.2022. g. pod brojem Z-18747/2022 UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA 07.05.2012, DODATAK UGOVORA O ZAKUPU POSL. PROSTORA 02.05.2022, na određeno vrijeme do 02. lipnja 2032. g. ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		vezano uz B 3 (3.1)
2. Na suvlasnički dio: 3			
2.1	Zaprimljeno 30.06.2022. g. pod brojem Z-18747/2022 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA 07.05.2012, DODATAK UGOVORA O ZAKUPU POSL. PROSTORA 02.05.2022 ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA		vezano uz B 3 (3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.10.2024.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 15

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-125/2021, Županijski sud u Zagrebu

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

Datum provedbe očevida: 09.10.2024. godine

Datum vrednovanja: 05.11.2024. godine

Datum kakvoće: 05.11.2024. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

➤ SVRHA

Svrha izrade procjemenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

➤ NAMJENA

Procjemeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevid i opis nekretnine	
Adresa	Trg Ivana Meštrovića 1A
Površina zemljišta /m2/	379,00
ZK uložak	20288
Poduložak	3
Katastarska općina	Zaprudski otok
Katastarska čestica	531/9
Redni broj upisa u ZK	4



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju Poslovni prostor (E-3) k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 16

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 20288 k.o. Zaprudski otok, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu, stanje na dan 05. studenog 2024. godine
- izvadak iz katastra, posjednovni list br. 20288 k.o. Zaprudski otok, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Državne geodetske uprave, stanje na dan 28. listopada 2024. godine

Projektna dokumentacija: Nije priložena

Građevinska dozvola: Nije priložen

Uporabna dozvola: Nije priložena

Energetski certifikat: Nije priložen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni

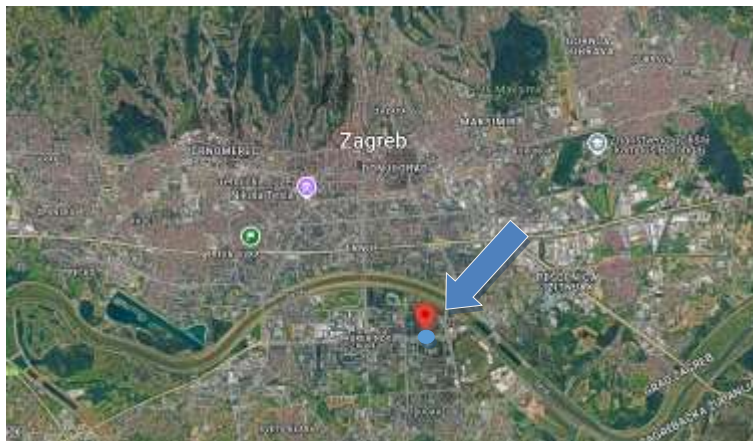
POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebu u zagrebačkom kvartu Zapruđe. U neposrednoj blizini nalaze se stambene i poslovne nekretnine te dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima grada. Udaljena je zračnom udaljenosti od centra Zagreba cca 4,00 km. Prema Generalnom urbanističkom Planu Grada Zagreba pripada gospodarskoj namjeni – poslovna namjena – K1.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju koji se upotrebljava u svrhu frizerskog salona. Ulaz u poslovni prostor omogućen je na sjevernom pročelju poslovne zgrade. Kolni prilaz omogućen je zapadnom stranom preko ulice Trga Ivana Meštrovića gdje se pristupa kolnom prilazu smještenog sa sjeverne strane poslovne zgrade.

➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: Google maps, mikro lokacija



Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr

B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

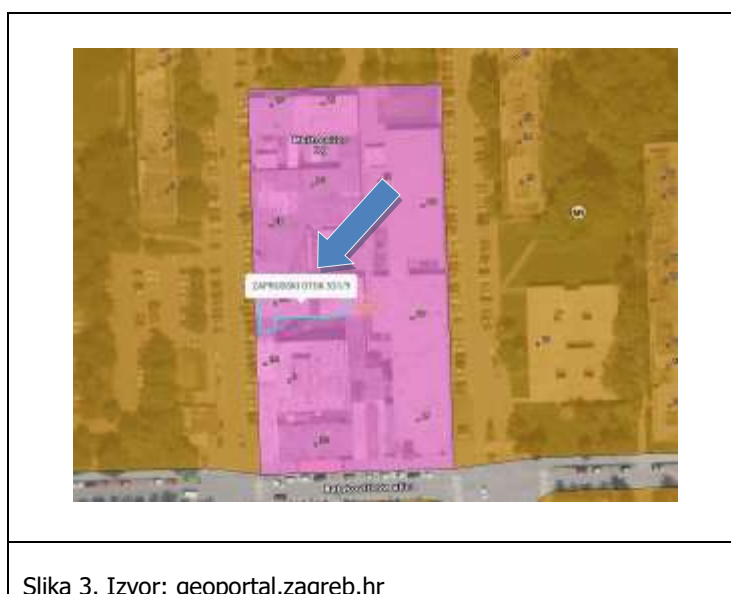
B.2.1. Katastarsko stanje

Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	531/9	Zaprudski otok	20288	dvorište	STEČAJNA MASA IZA INTERKORP, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, POSREDOVANJE I USLUGE U STEČAJU, OIB: 16196909653, RUDEŠKA CESTA 160B, 10000 ZAGREB	24,00
				poslovna zgrada		355,00
Ukupno:						379,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	zk. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	531/9	Zaprudski otok	20288	dvorište	STEČAJNA MASA IZA INTERKORP, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, POSREDOVANJE I USLUGE U STEČAJU, OIB: 16196909653, RUDEŠKA CESTA 160B, 10000 ZAGREB	24,00
				poslovna zgrada		355,00
Ukupno:						379,00

B.2.2. Prostorno - planski status

Prema važećim podacima sa stranice geoportala predmetna katastarska čestica pripada unutar zone **Gospodarske namjene – poslovna – K1**.





arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni **2024.**

List: **20**

B.3. ISKAZ POVRŠINA

NEKRETNINA	POVRŠINA (m2)
poslovni prostor površine 54,00 m2, Meštrovićev trg 1A	54,00

➤ FOTODOKUMENTACIJA







arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 23

TEHNIČKI OPIS - POSLOVNI PROSTOR

Godina gradnje: ///
Godina adaptacije: ///
Katnost građevine: Pr
Namjena po etažama: u prizemlju poslovni prostori

Uporaba građevine: građevina se koristi
Pripadak: ///

Konstrukcija zgrade

Temelji: nije predmet procjene
Nosiva konstrukcija: nije predmet procjene
Međukatna konstrukcija: nije predmet procjene
Krovište: nije predmet procjene
Pokrov: nije predmet procjene
Pregradni zidovi: gips kartonske ploče
Pročelja: nije predmet procjene
Limarija: nije predmet procjene

Vanjska stolarija: ALU

Interijeri

Podovi: keramičke pločice
Zidovi: dijelomično ožbukani i obojani, dijelomično nežbukani i nebojani

Stropovi: dijelomično ožbukani, obojani i spuštteni strop, dijelomično nežbukani i nebojani
Unutarnja stolarija: drvena

Instalacije

Niskonaponska Da
Vodoopskrba: Da
Odvodnja: Da
Plin: Ne
Toplovod: Ne
DTK: Da
Klimatizacija: Da
Protupožarni sustav Ne
Protuprovalni sustav: Ne

Napomene:



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 24

B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	531/9
površina /m2/	379,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donesen UPU	NE
kategorija	II

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	II
površina	379,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	građevinsko zemljište
namjena	K1 - gospodarska namjena - poslovna
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	///
koeficijent iskoristivosti kis	///
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	II zona
zona vodnog doprinosa	Zona A
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	Trg bana Josipa Jelačića - cca 4,00 km
blizina javnog prometa	DA
parking	///
uređenost urbane infrastrukture	///

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 20288 k.o. Zaprudski otok, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, Općinskog suda u Novom Zagrebu, stanje na dan 05. studenog 2024. godine
- izvadak iz katastra, posjednovni list br. 20288 k.o. Zaprudski otok, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Državne geodetske uprave, stanje na dan 28. listopada 2024. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg grada, njegovo povijesno središte. Nalazi se na jugozapadnom rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Položaj grada, koji je na mjestu spajanja alpske, dinarske, jadranske i Panonske regije, omogućio je da Zagreb postane most između srednjoeuropskog i jadranskog područja. Grad Zagreb je kao glavni grad Hrvatske posebna teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj grada.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Zapruđe je zagrebačko gradsko naselje koje se nalazi na južnom dijelu grada. Izgrađen je poslije Drugog svjetskog rata kao dio Novog Zagreba. Nalazi se u gradskoj četvrti Novi Zagreb – istok, južno od Savice. Stambeni dio naselja gradio se od 1963. do 1968. gotovo simetričnim modelom. Zapruđe je građeno kao plansko naselje koje bi osim funkcije stanovanja, zadovoljilo i niz drugih potreba stanovništva, no dio predviđene infrastrukture nije izgrađen. Najveći dio Zapruđa izgrađen je montažnim načinom građenja »JU-60« i »JU-61« čije je jedno od obilježja aluminijska oplata pa se te zgrade danas nazivaju »limenkama«. Krajem 1960-ih, nakon završetka izgradnje »limenkâ«, u naselju su sagrađeni neboderi.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo nastavlja razmjerno snažnu ekspanziju, poglavito kao odraz povećanja domaće potražnje, pri čemu bi rast realnog BDP-a tijekom cijelog projekcijskog horizonta mogao biti nešto viši u odnosu na projekciju HNB-a iz lipnja ove godine. U 2024. očekuje se tako ubrzanje rasta realnog BDP-a na 3,6% s 3,1% u 2023., uslijed nastavka snažnog rasta osobne potrošnje, podržane rastom realnog raspoloživog dohotka stanovništva, te znatnog intenziviranja investicijske aktivnosti. Pritom bi, s obzirom na iznimno snažan rast u prvoj polovini 2024., rast investicija u ovoj godini mogao dosegnuti dvoznamenkasti iznos te zamjetno nadmašiti ranije projekcije, odražavajući povoljna kretanja u privatnom i javnom sektoru. S druge strane, očekuje se znatno manji doprinos neto izvoza rastu BDP-a ponajprije zbog izraženijeg rasta uvoza te pada izvoza usluga u prvoj polovini godine. Dijelom su takva kretanja rezultat nepovoljnih baznih učinaka s početka godine (početkom 2023. snažno se jednokratno povećao izvoz usluga oplemenjivanja), a dijelom i prigušenog realnog izvoza turističkih usluga povezanog sa snažnim rastom cijena u uslužnom sektoru, iako bi nominalni prihodi od turizma ove godine mogli dosegnuti rekordne razine. Kako je rast domaće potražnje osjetno nadmašio ranija očekivanja, poglavito kada je riječ o investicijama, rast BDP-a za ovu godinu povećan je za 0,4 postotnih bodova u odnosu na projekciju iz lipnja ove godine. U ostatku projekcijskog horizonta očekuje se nastavak rasta realnog BDP-a po prosječnoj stopi od 3,0%, što je također nešto više u odnosu na ranija očekivanja. Vanjska bi se potražnja, dijelom podržana smanjenjem restriktivnosti monetarne politike, mogla nastaviti oporavljati, a time i hrvatski izvoz roba i usluga. Investicije bi također mogle nastaviti rasti, dijelom i zbog daljnjeg priljeva fondova EU, ali sporije nego u 2024. U takvim okolnostima očekuje se nastavak povoljnih kretanja na tržištu rada i robustan rast osobne potrošnje. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta Hrvatske čine se blago negativni te su poglavito vezani uz vanjske čimbenike u vidu eskalacije geopolitičkih napetosti te mogućnosti produljenog razdoblja prigušenog rasta pojedinih važnih vanjskotrgovinskih partnera.

Tržište rade je i dalje vrlo snažno pa se u 2024. godini očekuje dodatno intenziviranje rasta zaposlenosti i smanjenja nezaposlenosti, a nominalne bruto plaće bi mogle porasti znatno više nego što se prije očekivalo. Sukladno dobrim ostvarenjima, kao i snažnijem rastu gospodarske aktivnosti, na razini cijele 2024. zaposlenost bi mogla porasti za 3,0% u odnosu na prethodnu godinu. U 2025. i 2026. očekuje se daljnji rast zaposlenosti, no po nižim stopama. Stopa registrirane nezaposlenosti mogla bi se sniziti na oko 5,2% radne snage u tekućoj godini i zadržati se ispod 5% u ostatku projekcijskog horizonta. Kada je riječ o plaćama, nakon što je ostvareni rast plaća u javnom sektoru nadmašio očekivanja temeljem informacija dostupnih u trenutku izrade lipanjske projekcije, sada se očekuje da će u 2024. prosječna bruto plaća porasti na godišnjoj razini za 14,9% nominalno, što je slično ostvarenjima iz protekle godine, dok bi se porast realnih plaća mogao ubrzati na 10,8%. U nastavku projekcijskog razdoblja očekuje se znatno usporavanje godišnjeg rasta bruto plaća.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 27

I nadalje se očekuje postupno usporavanje inflacije u Hrvatskoj, no ocijenjene i projicirane vrijednosti inflacije povećane su kroz projekcijski horizont u odnosu na lipanjsku projekciju. Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena (HIPC) mogla bi se u 2024. više no prepoloviti (na 3,9%, s 8,4% u 2023.), uz daljnje smanjenje na 3,4% u 2025. i 2,3% u 2026. godini. Usporavanje inflacije, koje traje od kraja 2022., odražava niže cijene energenata, prehrambenih i drugih sirovina na svjetskom tržištu te normalizaciju globalnih lanaca opskrbe, koji su se prelili na uvozne cijene i proizvođačke cijene na domaćem tržištu, kao i učinke restriktivne monetarne politike. Pritom su tekući inflacijski pritisci još od kraja protekle godine postojani na niskim razinama u svim segmentima potrošačke košarice, osim inflacije cijena usluga. Usporavanju inflacije pridonose i povoljni učinci baznog razdoblja zbog povišenih mjesečnih stopa inflacije koje su bile osobito izražene do kolovoza prošle godine. U ostatku 2024. i početkom 2025. bi se, zbog nepovoljnih baznih učinaka te najavljenog poskupljenja plina, električne i toplinske energije, ukupna inflacija mogla privremeno ubrzati, prije nego se ponovno nastavi trend njenog postupnog usporavanja. Iako je inflacija cijena usluga i dalje povišena, s protekom glavne turističke sezone očekuje se popuštanje izraženih tekućih pritisaka u uslužnom sektoru, koji odražavaju snažan rast plaća i potražnju za ugostiteljskim i smještajnim uslugama. Projekcija ukupne inflacije povećana je u usporedbi s lipanjskom projekcijom, čime se uvažavaju nešto viša recentna ostvarenja inflacije (poglavito inflacije cijena usluga), snažniji rast plaća u odnosu na ranija očekivanja, kao i najavljeno povećanje cijena energenata koje se administrativno utvrđuju. Ocjenjuje se da su rizici vezani uz ostvarivanje prognozirane inflacije uravnoteženi. Rizici koji bi mogli utjecati na višu inflaciju od očekivane uključuju geopolitičke napetosti te nepovoljne vremenske uvjete. Nadalje, snažniji rast plaća od očekivanog mogao bi se preliti u brži rast cijena, napose usluga. Inflacija bi mogla biti viša i u slučaju da određeno smanjenje profita poduzeća ne nastavi donekle kompenzirati utjecaj snažnog rasta plaća. S druge strane, rizici zbog kojih bi inflacija mogla biti niža od projicirane odnose se na mogući slabiji gospodarski rast, jače učinke restriktivne monetarne politike te izrazitije prelijevanje pada cijena energenata i drugih sirovina na svjetskom tržištu na potrošačke cijene od očekivanog.¹

¹ www.hnb.hr

Tablica makroekonomskih projekcija za Hrvatsku

(promjena u odnosu na prethodnu godinu, osim ako je drugačije naznačeno)

	Ostvarenje			Aktualna projekcija			Odstupanja od prethodne projekcije (p.b.)		
	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2024.	2025.	2026.
Cijene (stope promjene, %)									
HIPC	2,7	10,7	8,4	3,9	3,4	2,3	0,1	0,8	0,2
HIPC isključujući hranu i energiju	1,3	7,8	8,8	4,8	3,0	2,3	0,5	0,3	0,1
HIPC hrana	2,6	12,9	11,5	3,9	3,3	2,2	0,0	0,1	0,2
HIPC energija	8,8	19,2	0,0	-0,1	5,8	2,1	-1,1	3,7	0,0
Gospodarska aktivnost (realne stope promjene, %)									
Realni BDP	13,0	7,0	3,1	3,0	3,2	2,7	0,4	0,4	0,1
Osobna potrošnja	10,7	8,7	3,1	6,1	3,9	2,9	1,2	1,0	0,2
Državna potrošnja	3,1	2,7	6,6	3,0	2,7	2,2	0,0	0,0	0,0
Bruto investicije u fiksni kapital	6,0	0,1	4,2	10,5	3,7	3,3	8,0	1,2	0,2
Izvoz (robe i usluge)	32,7	27,0	-2,9	0,1	2,4	2,4	-2,4	0,0	0,0
Uvoz (robe i usluge)	17,3	26,5	-5,3	4,0	3,4	2,5	1,2	0,8	0,0
Doprinos realnom rastu BDP-a (u p.b.):									
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	8,4	4,4	4,0	6,2	3,6	2,9	2,3	0,9	0,2
Neto izvoz	5,2	-0,5	1,7	-2,6	-0,6	-0,1	-2,0	-0,5	0,0
Promjena zaliha	-0,5	3,1	-2,6	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Vanjski sektor									
Trgovinski saldo robe (% BDP-a)	-19,4	-26,9	-22,9	-21,5	-21,2	-21,3	-0,8	-0,3	-0,4
Trgovinski saldo usluga (% BDP-a)	16,7	20,6	20,7	18,7	18,6	18,6	-1,0	-0,9	-0,7
Tekuci račun (% BDP-a)	0,7	-3,1	0,8	0,1	-0,1	-0,6	-1,3	-0,9	-0,7
Tekuci i kapitalni račun (% BDP-a)	3,0	-0,6	3,7	2,2	2,6	2,3	-1,5	-0,7	-0,7
Neto korištenja EU fondova (% BDP-a)	3,6	3,4	4,0	2,8	3,5	3,7	-0,3	0,1	-0,1
Tržište rada									
Stopa anketne nezaposlenosti (%)	7,6	7,0	6,1	5,2	4,9	4,7	-0,6	-0,6	-0,6
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	1,2	2,3	2,5	3,0	2,0	1,5	1,0	0,5	0,0
Nominalne bruto plaće (stopa promjene, %)	4,1	8,3	14,7	14,9	7,3	5,0	4,5	2,2	1,3
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	1,9	-2,7	6,4	10,8	4,1	2,7	4,3	1,7	1,2

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 29

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

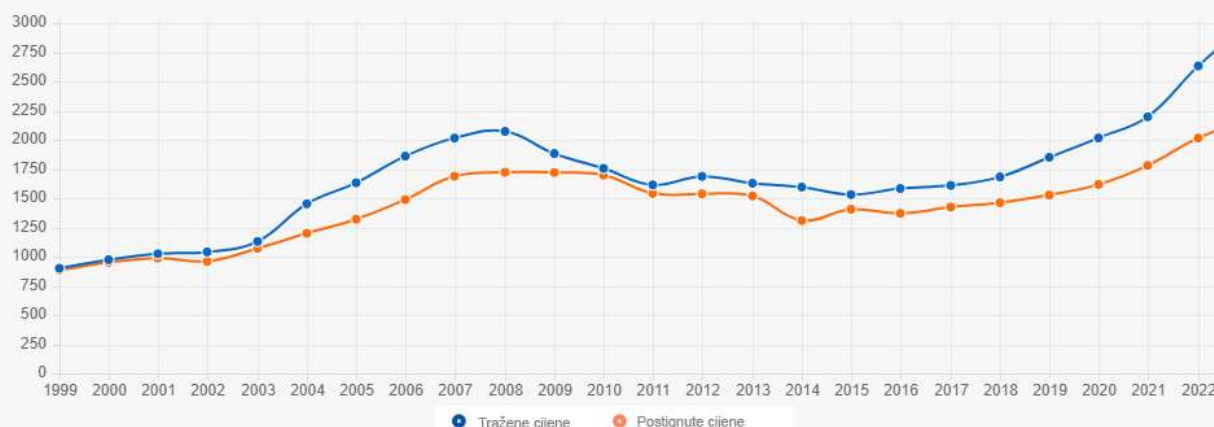
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za poslovni prostor sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine” broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine” broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao metoda procjene za određivanje vrijednosti predmetnih nekretnina.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 31

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora





Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2190201	Grad Zagreb	Zagreb	417/2	Zaprudski otok	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	53,10	110.000,00	2.071,56	26.9.2024	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	NE	PREUZETO OD PU	SREDIŠĆE ISTOK
2.	2149524	Grad Zagreb	Zagreb	680/45	Jakuševac	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	51,74	110.000,00	2.126,01	16.7.2024	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	NE	PREUZETO OD PU	HRELJIĆ NASELJE
3.	1760386	Grad Zagreb	Zagreb	633/11	Klara	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	42,60	86.560,37	2.031,93	14.7.2022	M - MJESOVITA NAMJENA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGET II
4.	1863969	Grad Zagreb	Zagreb	633/6	Klara	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	37,25	55.168,25	1.481,03	14.4.2022	M - MJESOVITA NAMJENA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGET II
5.	2018732	Grad Zagreb	Zagreb	18 1	Jakuševac	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	148,10	305.000,00	2.059,42	20.11.2023	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	NE	PREUZETO OD PU	ROTOR JAKUŠEVAC

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 417/2, k.o. Zaprudski otok	Poredbena broj 2, k.č. 680/45 k.o. Jakuševac
	
Poredbena nekretnina je unutar zone M1 namjene, udaljena je cca 0,70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar zone M1 namjene, udaljena je cca 1,90 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.
Poredbena broj 3, k.č. 633/11, k.o. Klara	Poredbena broj 4, k.č. 633/6, k.o. Klara
	
Poredbena nekretnina je unutar zone M namjene, udaljena je cca 1,60 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosjeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar zone M namjene, udaljena je cca 1,85 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosjeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 18/1, k.o. Jakuševac



Poredbena nekretnina je unutar zone M1 namjene, udaljena je cca 0,70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.


Datum: studeni 2024.

List: 34

Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanj enje ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 35

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustava tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine²

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje³: 218,40

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)
		K.Č.	K.O.							
1.	2190201	417/2	Zaprudski otok	26.9.2024	53,10	2071,56	218,40	218,40	1,0000	2071,56
2.	2149524	680/45	Jakuševac	16.7.2024	51,74	2126,01	218,40	218,40	1,0000	2126,01
5.	2018732	18 1	Jakuševac	20.11.2023	148,10	2059,42	206,63	218,40	1,0570	2176,73

Statistička obrada i izračun:

poslovni prostor	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Trg Ivana Meštrovića 1A		2190201	2149524	2018732
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Sveukupna površina (m2)	54,00		53	52	148
Cijena po m ²	--		2.071,56	2.126,01	2.176,73
Indikator vrijednosti (€/m2)	2.124,77		2.071,56	2.126,01	2.176,73

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-53,21	1,25	51,96
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-3%	0%	2%
Kvadrat odstupanja:			2830,80	1,55	2699,74
Standardno odstupanje:	42,94	2%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	85,88	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

² Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

³ Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 36

NEUOBIČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koje su veće od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti i proračun se završava.

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.

Tržišna vrijednost predmetnu nekretninu, tj. poslovni prostor iznosi:

Metoda procjene	iznos [€]	
poredbena metoda - poslovni prostor	114.737,49 €	
procjenjena vrijednost (E-3):	114.700,00 €	
tržišna vrijednost nekretnine (E-3)	114.700,00 € tj.	2.124,07 €/m ²
	864.207,15 kn tj.	16.003,84 kn/m ²

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 37

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koju predstavlja poslovni prostor, k.o. Zaprudski otok, na k.č.br. 531/9, poduloška 3, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 05. studenog 2024. godine s ukupnom vrijednošću od

114.700,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za poslovni prostor na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Na temelju članka 9. ZPVN, izjavljujem i potpisujem da sam posao procjene vrijednosti Nekretnine za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, nepristrano u skladu s važećim propisima, pravilima struke i najboljim znanjem te iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 05. studenog 2024.



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s
ograničenom odgovornošću za trgovinu,
posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: studeni 2024.

List: 38

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenom procjenom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažće.

H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene



arhitektonski studio MAH d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

Stečajna masa iza INTERKORP, društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, posredovanje i usluge u stečaju
Poslovni prostor (E-3)
k.č.br.: 531/9, k.o. Zaprudski otok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: studeni 2024.

List: 39

I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	STEČAJNA MASA IZA INTERKORP, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, POSREDOVANJE I USLUGE U STEČAJU	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb, 10010
	Naziv ulica i k.br.	Trg Ivana Meštrovića 1A
	Gradska četvrt	Zapruđe
	zemljopisne koordinate	45°46'44"N 15°59'45"E
Tip nekretnine:	Poslovni prostor	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	20288
	poduložak:	3
	zk. čestica, br.:	531/9
	katastarska općina:	Zaprudski otok
Katastar	posjedovni list, br:	20288
	k. čestica, br.:	531/9
	katastarska općina:	Zaprudski otok
Katnost:	Pr	
Pripadak:	///	
Površina zemljišta [m ²]:	379,00	
tržišna vrijednost poslovnog prostora (E-3):		114.700,00 €
Legalitet:	///	
Odobrenje za građenje:	///	
Uporabna dozvola:	Nije priložena	
Energetski certifikat	Nije priložen	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje zgrade:	///	
Godina adaptacije stambene zgrade:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	arhitektonski studio Mah d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.