

## 5. ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE

Tip izvadak:	e-izvadak
Katastarska općina:	Karlovac II
Katastarska čestica:	2165/1
Izvadak broj:	1068
Revizorski broj:	-
Ukupna površina:	1646 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Ana-Maloprodaja d.o.o., Lušić 22/a, Karlovac (udio 1/1)
Pravo zaloge u korist:	Stridon promet d.o.o, Zagrebačka 108, Dugo Selo
Založno pravo u korist:	Zagrebačka pivovara d.o.o., Ilica 224, Zagreb

## 6. ODABIR METODE PROCJENE I NAČIN IZRAČUNA

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je prihodovna metoda (čl. 39. Pravilnika). Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti razvrstanih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se određuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). U ovom smo nalazu koristili tzv. pojednostavljenu prihodovnu metodu (tzv. jednotračna prihodovna metoda).

Za utvrđivanje dijene zakupa, koja je bazna vrijednost za primjenu prihodovne metode, koristili smo poredbenu metodu. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim kupoprodajama (ili zakupima) i to na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj usporedbom relevantnih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala promatrana nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i predmetna nekretnina.

Kao smo već opisali u točki 4. ovog nalaza, ovaj se poslovni prostor sastoji od prizemnog dijela u kojem je u jednom dijelu smješten dućan sa robom široke potrošnje, a u drugom je prostor namijenjen za podrumskog dijela u kojem je u ovom trenutku u jednom dijelu (cca. 50 m<sup>2</sup>) namijenjeno kao mjesto za vježbanje i čije se korištenje naplaćuje klijentima kao što je uobičajeno. Drugi je dio podruma prazan. Uobičajeno se korisne površine podruma iskazuju umanjenoj za određeni koeficijent. Umanjenje korisne vrijednosti površine podrumskog dijela nastaje zbog činjenice da se radi o prostoru koji je projektiran i izveden kao skladišni prostor pa nikako nikako ne može imati jednaku vrijednost kao i gornji, prizemni prostori. Pravilnik nije umanjio podrumskih prostorija koeficijentima pa smo koristili Pravilnik o načinu određivanja površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10 i 55/12) u kojem se ove površine iskazuju množene koeficijentom 0,5. Kako površina kompletnog podrumskog dijela iznosi 203,95 m<sup>2</sup> (iz etažnog elaborata), umnožak koeficijentom 0,5 dat će vrijednost od 101,25 m<sup>2</sup> koji ćemo pribrojiti površini prizemlja od 297,95 m<sup>2</sup> (iz etažnog elaborata):  $101,25 + 297,95 = 399,20$  m<sup>2</sup>. Osim toga, summi treba pribrojati i korisne vrijednosti površina 13 parkirališnih mjesta umanjene koeficijentom 0,20 (Pravilnik – Prilog 1) što daje ukupnu korisnu vrijednost parkiranih mjesta u ovom slučaju:  $12,50 \times 0,20 \times 13 = 32,50$  m<sup>2</sup>. Znači, ukupna površina koju ćemo koristiti prilikom određivanja tržišne vrijednosti nekretnine biti će:  $399,20 + 32,50 = 431,70$  m<sup>2</sup>.

Ukupna kamatna stopa na nekretnine dana Prilogom 13. Pravilnika je 6 % što nikako ne odgovara realno stanje na tržištu nekretnina (daje previsoke vrijednosti nekretnina) pa analogno ćemo i realnu vrijednost predmetne nekretnine (dobivena je vrijednost viša od 4,5 mil. kuna ?!).