

Naručitelj: **IMES d.o.o. u stečaju** (OIB: 98977696676)  
**Katarine Zrinske 9, 10430 Samobor**

Nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR**  
u prizemlju i podrumu stambene zgrade Zagorska ul. 2 u Samoboru

Lokacija: Zagorska ul. 2, 10430 Samobor  
k.č.br. 2233/2, k. o. Samobor

## E L A B O R A T



## PROCJENE VRIJEDNOSTI

**Pv = 69.700 eur**

Jastrebarsko, 08. veljača 2024. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Željko Šimanović dipl. ing. građ.



## SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

## B / PROCJENA

### 1. UVODNI DIO ..... str. 3

### 2. OPIS NEKRETNOSTI ..... str. 4

- 2.1. Lokacija
- 2.2. Zemljište
- 2.3. Priključci na komunalnu infrastrukturu
- 2.4. Opremljenost i uređenje zemljišta
- 2.5. Opis građevine

### 3. PRILOZI ..... str. 5

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- izvadak iz zemljišne knjige
- fotosnimci

### 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ..... str. 6 - 9

- POREDBENE IJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA
- PRIHODOVNA METODA PROCJENE

### 5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE ..... str. 9



## A/ OPĆENITO

- rješenje o imenovanju





REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-24/2021-6  
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. veljače 2021.

### riješio je

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribički 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.



U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:  
02-02-2021  
07:43:03

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.97=8130D48523136353630303537353138  
L=VELIKA GORICA  
S=RAMUŠČAK  
G=NIKOLA  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2f6-c047b**

Kontrolni broj: **06274-226d7-c2bea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## B / PROCJENA



## 1. UVODNI DIO

Na zahtjev tvrtke trgovačkog društva IMES d.o.o. u stečaju, ul. Katarine Zrinske 9, 10430 Samobor zastupane po stečajnom upravitelju Josipu Dujmoviću, predmet izrade ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti poslovnog prostora smještenog u prizemlju i podrumu stambeno poslovne zgrade Zagorska ul. kbr. 2 u Samoboru, smještene na k. č. br. 2233/2, k. o. Samobor, zajedno s pripadajućim prostorom smještenim u podrumu zgrade.

Ovaj elaborat izrađen je na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po kompletnom snimanju svih građevina zajedno sa zemljištem, te na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene i građevinske i prometne (tržne) vrijednosti.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine Republike Hrvatske br. 78/2015),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine Republike Hrvatske br. 105/2015),
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada

Odnos 1 EUR : 1 kuna = 1 : 7,53450 prema konverzijskom tečaju tečajne liste HNB-a.



## 2. OPIS NEKRETNOSTI

### 2.1. LOKACIJA

Stambeno poslovna zgrada Zagorska 2 u Samoboru smještena je u gradu Samobor neposredno uz Zagorsku ulicu na katastarskoj čestici k.č.br. 2233/2, k. o. Samobor.

### 2.2. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNE INSTALACIJE

Predmetna građevina priključena je na slijedeće komunalne instalacije:

- vodovodnu mrežu
- elektro mrežu
- plinsku mrežu
- telefonsku mrežu
- gradsku kanalizaciju
- pristup na javno prometnu površinu

### 2.3. STAMBENO POSLOVNA ZGRADA

**Građevina** je slobodnostojeći objekt etažnosti podrum+ prizemlje + 3.

**Konstrukcija** – temelji su armirano betonska temeljna ploča i skeletno armirano betonski zidovje. Međukatna konstrukcija je armirano betonska.

**Temelji** – armirano betonski.

**Međukatna konstrukcija**- armirano betonska ploča

**Fasada** – završno je obojena.

**Krovište** – ravan krov.

**Limarija** – pocinčana.

**Instalacije** – izvedeni su svi instalacioni razvodi.

**Odvodnja** fekalnih voda sprovedena je u gradsku kanalizaciju.

**Starost** - građevina je sagrađena 80-tih godina prošlog stoljeća.

### 2.4. POSLOVNI PROSTOR

Poslovni prostor koji je predmet ove procjene sastoji se od uredskog poslovnog prostora smještenog u prizemlju stambeno poslovne zgrade i njemu pripadajućeg dijela smještenog u podrumu zgrade.

U zemljišnim knjigama Općinskog u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Samobor predmetni poslovni prostor uknjižen je u zemljišno knjižni uložak z.k.ul. broj 7363, k. o. Samobor kao etažno vlasništvo E-3 neto korisne površine 70,33 m<sup>2</sup>.

**Podovi** - u parket i keramika srednje kvalitete.

**Zidne površine** - unutarnja zidna površina ožbukana je grubom i finom žbukom i soboslikarski završno obrađena. U sanitarnim čvoru zidne površine obložene su keramikom srednje do slabe kvalitetea.

**Stolarija** – vanjska stolarija je PVC izvedbe ostakljena izo staklom, a unutarnja stolarija je drvene izvedbe od jelove građe.

**Instalacije** – u objektu je izveden elektroinstalacioni razvod, vodovodni i kanalizacioni razvod.

**Grijanje** – etažno plinsko

**Neto korisna površina** ..... NKP = 70,33 m<sup>2</sup>





### 3. PRILOZI

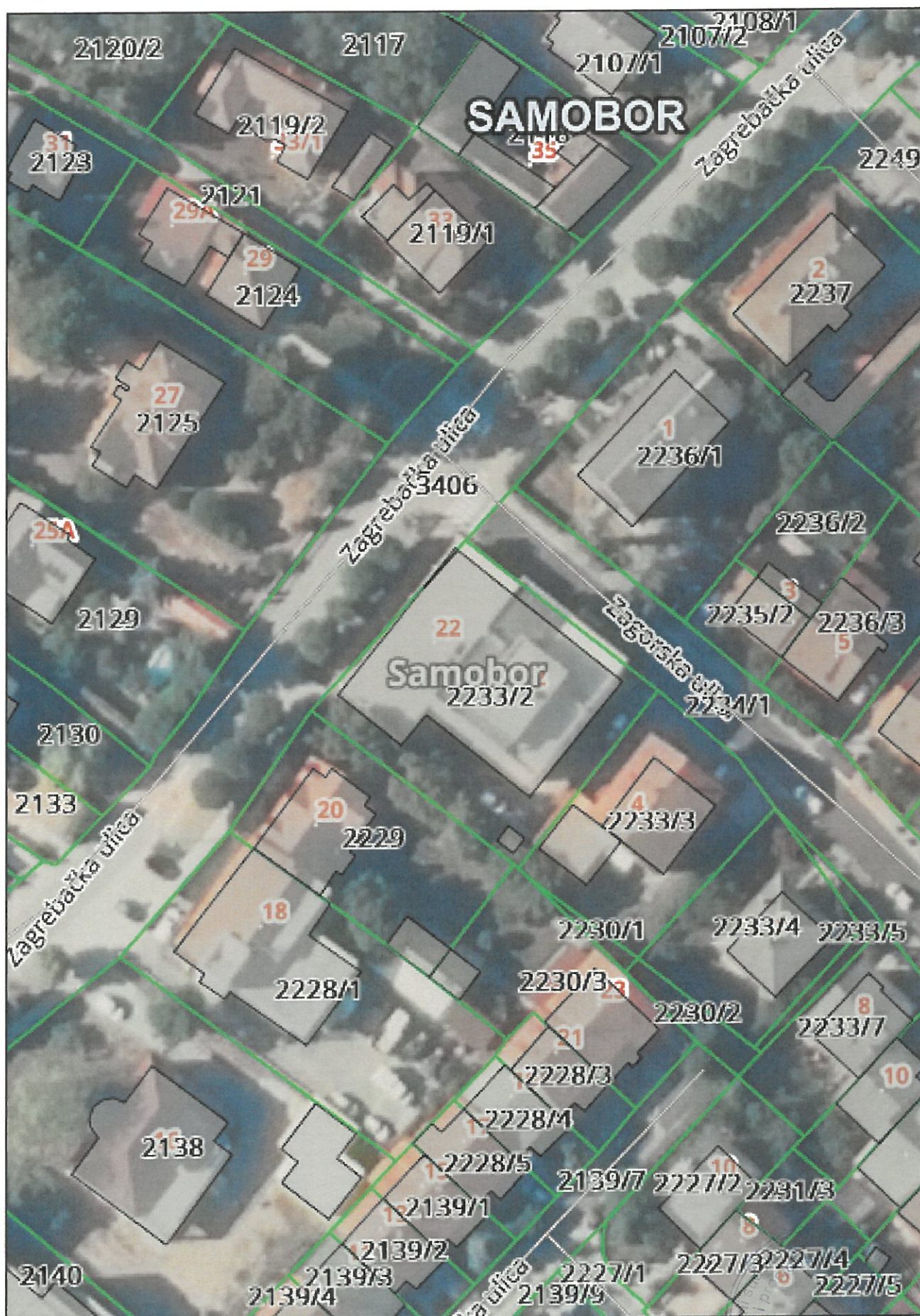
- makrosituacija
- kopija katastarskog plana
- zemljišno knjižni izvadak
- fotosnimci građevine











0 20m

geoportal.dgu.hr

Isplisano 05.02.2024.  
NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 05.02.2024. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 7363

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30757/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2233/2	ZGRADA I DVORIŠTE ZAGORSKA ULICA BR. 2			1015	
		UKUPNO:			1015	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 887/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade - Zagorska 2, ukupne površine od 114,9 m2. H-TREND GRUPA D.O.O., OIB: 29202620186, ULICA FRANA KRŠINIĆA 7, 10430 SAMOBOR	
2.	Suvlasnički dio: 2066/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade - Zagorska 2, ukupne površine od 267,5 m2.	
2.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 HERCEG ILIJA, OIB: 11795277304, ULICA FRANA KRŠINIĆA 7, 10430 SAMOBOR	
2.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 HERCEG ROBERTA, OIB: 43930481290, ULICA FRANA KRŠINIĆA 7, 10430 SAMOBOR	
3.	Suvlasnički dio: 543/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor u prizemlju i podrumu zgrade - Zagorska 2, ukupne površine od 70,33 m2. IMES D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98977696676, ULICA KATARINE ZRINSKE 9, 10430 SAMOBOR	
4.	Suvlasnički dio: 682/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Troipolsobni stan br.1 na I.katu ravno - Zagorska 2, sa spremištem u podrumu ukupne površine od 88,26 m2.	
4.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KOVAČIĆ IRENA, OIB: 31740794127, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR	
4.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MUSIN TIN, OIB: 39734304383, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR	
5.	Suvlasnički dio: 223/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Garsonjera br.2 na I.katu desno 1 - Zagorska 2, sa spremištem u podrumu površine od 28,85 m2. ČAČKOVIĆ DAMIR, OIB: 76364130353, MIRNOVEČKA ULICA 14, VELIKA RAKOVICA 10430 SAMOBOR	



**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Garsonjera br.3 na I.katu desno 2 - Zagorska 2, sa spremištem u podrumu površine od 28,18 m2. PROKOPEC MARIJANA, OIB: 05001550916, OKIČKA LIJEVI ODVOJAK 15, 10430 SAMOBOR	
7.	Suvlasnički dio: 795/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Troipolsobni stan br.4 na I.katu desno 3 - Zagorska 2, površine od 95,34 m2 s pripadajućim spremištem u podrumu površine 7,63 m2, ukupne površine od 102,97 m2. ČOSIĆ LJUBICA, OIB: 78473056371, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR	
8.	Suvlasnički dio: 795/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Trosobni stan na II.katu ravno - Zagorska 2, površine od 95,45 m2 s pripadajućim spremištem u podrumu površine 7,55 m2, ukupne površine od 102,97 m2. 8.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2 JOBST STELLA, OIB: 11744537665, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR	
8.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 POŽGAJ ENA, OIB: 90155260490, IVANOVA ULICA 6, HRASTINA SAMOBORSKA 10430 SAMOBOR	
9.	Suvlasnički dio: 206/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Jednosobni stan na II.katu desno 1 - Zagorska 2, sa spremištem u podrumu ukupne površine od 26,64 m2. LOŽNJAK MIJO, OIB: 75384430219, DOLEC PODOKIČKI 1, DOLEC PODOKIČKI 10435 SVETI MARTIN POD OKIČEM	
10.	Suvlasnički dio: 229/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Garsonjera br.3 na II.katu desno 2 - Zagorska 2, sa spremištem u podrumu ukupne površine od 26,60 m2. KORDIĆ PAVAO, OIB: 65972510007, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR	
11.	Suvlasnički dio: 715/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Četverosobni stan br. 4 na II.katu desno 3, sa pripadajućim spremištem u podrumu ukupne površine od 92,62 m2. LOKMER DRAGUTIN, ZAGORSKA 2, SAMOBOR	
12.	Suvlasnički dio: 682/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) Četverosobni stan br. 1 na III.katu ravno, sa pripadajućim spremištem u podrumu, ukupne površine 88,26 m2. 12.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2 JOBST MIROSLAVA, K. LJUBIČIĆA 30, ZAGREB	
12.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 JOBST NARCIS, K. LJUBIČIĆA 30, ZAGREB	
13.	Suvlasnički dio: 289/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Garsonjera br.2 na III.katu desno 1 - Zagorska 2, u površini od 29,77 m2 sa spremištem u podrumu površine 7,71 m2. VUJIĆ SVETISLAV, OIB: 56021998649, STUDENČEVA ULICA 24, PULA 52100 PULA (POLA)	
14.	Suvlasnički dio: 273/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) Garsonjera na III.katu u površini od 29,77 m2 sa ostavom u podrumskom dijelu objekta veličine 7,71 m2. VRHOVČAK NENAD, OIB: 37108010773, ULICA MILANA BOGDANOVIĆA 2, 10430 SAMOBOR	





**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
15.	Suvlasnički dio: 682/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Troipolsobni stan na III.katu koji se sastoji od tri i pol sobe i nusprostorija ukupne površine 88,26 m2.	
15.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MIHALIĆ ANDRIJA, OIB: 96701828144, ULICA PETRA PRERADOVIĆA 11/1, 10430 SAMOBOR	
15.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MIHALIĆ KRISTINA, OIB: 81226360263, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR	
16.	Suvlasnički dio: 715/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) Dvoipolsobni stan na IV.katu koji se sastoji od dvije i pol sobe, kuhinje, kupaone i WC-a, hodnika, ostave, podruma i velike terase, ukupne površine od 92,62 m2.	
	CRNKOVIĆ SANJA, OIB: 85609621538, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 3 (543/10000)		
2.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Prvenstveni red upisa: Z-20439/2018, UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 12.10.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 315.217,95 KN, sa zakonskom zeteznom kamatom i eventualnim troškovima, i s krajnjim rokom dospelosti 31. prosinca 2018, za korist: <b>AGRO TIK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69048495676, ULICA STJEPANA RADIĆA 12, 49218 PREGRADA</b>	315.217,95 KN	vezano uz B 3 (3.2)
6.	Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)		
6.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Prim: 6. lipnja 2006. Z-2589/06  Uknjiženo je pravo zaloge na nekretn. u A II, za korist:	90.000,00 EUR	
6.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  Zabilježena je ovršivost tražbine.		
6.3	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-2972/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		
7.	Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)		



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Prim: 6. lipnja 2006 Z-2590  Uknjiženo je pravo zaloge na neket. u A II, za korist:	220.000,00 EUR	
7.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  Zabilježena je ovršivost tražbine.		
7.3	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-2972/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		
<b>8. Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)</b>			
8.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Primljeno 04. lipnja 2007. br. Z- 3077/2007.-SPOREDNI ULOŽAK  Uknjiženo je pravo zaloge za korist:	100.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK PU 55 K.O. SAMOBOR
8.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  zabilježuje se ovršivost tražbine.		
8.3	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-2972/2014  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		
<b>9. Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)</b>			





**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-354/2010  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 28.01.2010. broj Z-354/10.  Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za financiranje trajnih obrtnih sredstava br. 3218519497 od 15. siječnja 2010.g. uknjižuje se založno pravo na stanu upis. u A-II u iznosu od EUR 73.400,00 u kunsjoj protuvrijednosti zajedno sa redovnom godišnjom kamatom koja je tijekom postojanja obveze po ovom Ugovoru promjenjiva, interkalarnе kamate po stopi jednakoј redovnoj kamati, kamate po dospjeću po promjenjivoј stopi utvrđenoј Odlukom o kamatnim stopama Kreditora-vjerovnika važećem kroz vrijeme postojanja tražbine Kreditora-vjerovnika, odnosno po zakonskoј stopi zatezne kamate ukoliko ista bude viša, te sve naknade i troškove sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja Kreditor-vjerovnik i svim izmjenama te Odluke, za korist:	73.400,00 EUR	
9.3	Zaprimljeno 19.02.2020.g. pod brojem Z-4236/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ BR.3090/2019 26.09.2019, IZVADAK IZ TRGOVAČKOG REGISTRA KANTONA ZUG 13.09.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ 31.07.2019, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 27.09.2019, sa imena nosioca tog prava, Zagrebačka banka d.d., Paromlinska br.2, na sada:  <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA</b>		na 9.1
<b>10. Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)</b>			
10.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-354/2010  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK  Zabilježuje se da je ovaj poduložak označen kao SPOREDNI ULOŽAK, a kao glavni uložak označen je podul. 55 k.o. Samobor.		
<b>11. Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)</b>			
11.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-4227/2012  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 23.11.2012. broj Z-4227/12  Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Samoboru posl. broj Ovr-1395/12 od 22. studenoga 2012., uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 41.342,45 KN, te na ime troškova postupka u iznosu od 1.000,00 KN, za korist:  REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	41.342,45 KN	
11.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-4227/2012  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  zabilježuje se ovršivost tražbine		



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>12. Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)</b>			
12.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-4227/2012  ZABILJEŽBA, ŽALBA  Zaprimljeno 28.01.2013. broj Z-4227/12  Zabilježuje se da je izjavljena žalba po žalitelju čačinović Anki iz Bregane, Lj. Gaja 1, na uknjižbu prava zaloge uz zabilježbu ovršivosti tražbine upisanog temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Samoboru posl. broj Ovr-1395/12 od 22. studenoga 2012., a provedene ovosudnim rješenjem posl. br. gornji od 14. prosinca 2012.		ZABILJEŽBA ŽALBE
<b>13. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			
13.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Prim. 2. prosinca 2003. Zs -158/03  Uknjiženo je pravo zaloge na neket. u A II, za korist:	100.000,00 EUR	
13.2	Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-14697/2020  Prvenstveni red upisa: Z-28/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OD 05.06.2014. 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, HORVATOVA ULICA 80A, 10000 ZAGREB</b>		na 13.1
<b>14. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			
14.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Prim: 16. lipnja 2004. Zs-84/04 Glavna hipoteka  Uknjiženo je pravo zaloge na neket. u A II, za korist:	60.000,00 EUR	
14.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  Zabilježa ovršivosti tražbine.		
14.3	Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-14697/2020  Prvenstveni red upisa: Z-28/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OD 05.06.2014. 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, HORVATOVA ULICA 80A, 10000 ZAGREB</b>		na 14.1, 14.2
<b>15. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			





**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Prim. 24. siječnja 2005. br. Zs-6/05  Uknjiženo je pravo zaloge na neket. u A II, za korist:	30.000,00 EUR	
15.2	Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-14697/2020  Prvenstveni red upisa: Z-28/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OD 05.06.2014. 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, HORVATOVA ULICA 80A, 10000 ZAGREB</b>		na 15.1
<b>16. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			
16.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Prim. 6. lipnja 2006. br. Zs-2589/06  Uknjiženo je pravo zaloge na neket. upis. u A II, za korist:	90.000,00 EUR	
16.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  Uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		
16.3	Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-14697/2020  Prvenstveni red upisa: Z-28/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OD 05.06.2014. 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, HORVATOVA ULICA 80A, 10000 ZAGREB</b>		na 16.1, 16.2
<b>17. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			
17.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Prim. 6. lipnja 2006. br. Z-2590/06  Uknjiženo je pravo zaloge na neket. upis. u A II, za korist:	30.000,00 EUR	
17.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  Uz zabilježbu ovršivosti tražbine.		





**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.3	Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-14697/2020  Prvenstveni red upisa: Z-28/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OD 05.06.2014. 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, HORVATOVA ULICA 80A, 10000 ZAGREB</b>		na 17.1, 17.2
<b>18. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			
18.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Primljeno 04. lipnja 2007. br. Z- 3077/2007.-GLAVNI ULOŽAK  Temeljem Ugovora o kreditu br. 111-92/2007. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 30. svibnja 2007, solemniziranog po javnom bilježniku, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu glavnice od 100.000,00 EUR (slovima: stotisuća eura), uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te s krajnjim rokom dospelosti 01. srpnja 2012. godine, za korist:	100.000,00 EUR	SPOREDNI UL. 1255/B K.O. SAMOBOR I 1087 K. O. PODVRH
18.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE  zabilježuje se ovršivost tražbine		
18.3	Zaprimljeno 17.07.2020.g. pod brojem Z-14697/2020  Prvenstveni red upisa: Z-28/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OD 05.06.2014. 05.06.2014 <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, HORVATOVA ULICA 80A, 10000 ZAGREB</b>		na 18.1, 18.2
<b>19. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			
19.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-354/2010  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 28.01.2010. broj Z-354/10.  Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za financiranje trajnih obrtnih sredstava br. 3218519497 od 15. siječnja 2010.g. uknjižuje se založno pravo na stanu upis. u A-II u iznosu od EUR 73.400,00 u kunsnoj protuvrijednosti zajedno sa redovnom godišnjom kamatom koja je tijekom postojanja obveze po ovom Ugovoru promjenjiva, interkalarne kamate po stopi jednakoj redovnoj kamati, kamate po dospelju po promjenjivoj stopi utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama Kreditora-vjerovnika važećem kroz vrijeme postojanja tražbine Kreditora-vjerovnika, odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate ukoliko ista bude viša, te sve naknade i troškove sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja Kreditor-vjerovnik i svim izmjenama te Odluke, za korist:	73.400,00 EUR	



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.2	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-354/2010  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK  Zabilježuje se da je ovaj poduložak označen kao GLAVNI ULOŽAK, a kao sporedni ulošci označeni su podul. 1255/b K.O. Samobor i podul. 1087 k.o. Podvrh.		
19.3	Zaprimljeno 19.02.2020.g. pod brojem Z-4236/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 27.09.2019, PUNOMOĆ BR.3090/2019 26.09.2019, IZVADAK IZ TRGOVAČKOG REGISTRA KANTONA ZUG 13.09.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ 31.07.2019, sa imena nosioca tog prava, Zagrebačka banka d.d., Paromlinska br.2, na sada: <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA</b>		na 19.1
<b>21. Na suvlasnički dio: 4 (682/10000)</b>			
21.1	Zaprimljeno 04.01.2016.g. pod brojem Z-28/2016  Prvenstveni red upisa: Z-12403/2017  UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O DAROVANJU BROJ: OV-1487/17 13.03.2017, uknjižba plodouživanja, uporabe i stanovanja <b>KOVAČIĆ ĐURO, OIB: 97107311433, ZAGORSKA ULICA 2/1, 10430 SAMOBOR</b> <b>KOVAČIĆ JELENA, OIB: 66713668424, ZAGORSKA ULICA 2, 10430 SAMOBOR</b>		
<b>23. Na suvlasnički dio: 3 (543/10000)</b>			
23.1	Zaprimljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-2313/2019  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, za uknjižbu založnog prava		vezano uz B 3 (3.2)
<b>26. Na suvlasnički dio: 3 (543/10000)</b>			
26.2	Zaprimljeno 19.10.2020.g. pod brojem Z-21753/2020  Prvenstveni red upisa: Z-8888/2020  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU STALNE SLUŽBE U SAMOBORU POSL.BR. OVR-495/2020 19.10.2020, PRIJEDLOG 27.04.2020, zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa ovrhovoditelja Mikanović Vinka, OIB: 35110458988, Podvrško 113, Podvrško, 35400 Nova Gradiška.		na 26.1
<b>28. Na suvlasnički dio: 3 (543/10000)</b>			
28.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-14020/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru posl. br. Z-14020/2020 od 10. 12. 2020. predlagatelja IMES Mesna industrija d.o.o., na rješenje ovoga suda posl. br. Z-8888/20 od 15. 06. 2020.		vezano uz B 3 (3.2)
<b>30. Na suvlasnički dio: 3 (543/10000)</b>			





## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
30.1	Zaprimljeno 01.02.2021.g. pod brojem Z-2277/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja posl. br. Z-2277/21 od 03.03.2021. predlagatelja IMES Mesne industrije d.o.o., na rješenje ovog suda poslovne oznake Z-21753/20 od 04.siječnja 2021.		vezano uz B 3 (3.2)
<b>31. Na suvlasnički dio: 8 (795/10000)</b>			
31.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-28483/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, POSL.BROJ: OVR-348/21 27.10.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 8.2 (8.2.1), (8.3.1), (8.1)
<b>32. Na suvlasnički dio: 12 (682/10000)</b>			
32.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-28483/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, POSL.BROJ: OVR-348/21 27.10.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom		vezano uz B 12.2 (12.2.1), (12.3.1), (12.1)
<b>33. Na suvlasnički dio: 3 (543/10000)</b>			
33.2	Zaprimljeno 27.10.2022.g. pod brojem Z-30757/2022  Prvenstveni red upisa: Z-26838/2022  ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 28.09.2022, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, POSL. BR. SSS 85. OVR-1436/2022 14.10.2022, po ovrhovoditelju RETRA d.o.o., Zagreb, Lastovska 6, OIB: 45077584438 u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka pod posl. br. Z- 26838/2022,		na 33.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2024.





Uredski prostor



Sanitarni







Stambeno poslovna zgrada Zagorska 2



Ulaz u poslovni prostor





## 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

### 4.1. Poredbene cijene zakupa poslovnih prostora

ZAKUP poslovnih prostora	Procjenjivana nekretnina	J. Milakovića 10	J. Milakovića 10	Samoborske bratovštine 6
		e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
<b>OSNOVNI PODACI</b>	k.č.br. 297/1, k.o. Samobor, Katarine Zrinske 9, Samobor	k.č.br. 2010, k.o. Samobor	k.č.br. 2010, k.o. Samobor	k.č.br. 2136/1, k.o. Samobor
Prodajna tržišna cijena (Eur)		240,01	199,08	200,17
Površina (m2)	70,33	30,00	30,00	25,68
Cijena (Eur/m2)		8,00	6,64	7,79
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije	procjena	zakup	zakup	zakup
Prilogodba				
Datum transakcije	2023	17.03.2022.	17.03.2022.	28.06.2021.
Prilogodba prema tržišnim uvjetima		0,90	0,90	0,90
Vlasnička prava	uknjiženo	uknjiženo	uknjiženo	uknjiženo
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Tehničko stanje	dobro	bolje	bolje	bolje
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Odnos bruto / neto površ.		slično	slično	slično
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Mogućnost parkiranja	osrednja	bbolja	bolja	bolja
Prilogodba		0,90	0,90	0,90
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Pristup vozilima	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine	srednje	slično	slično	slično
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Etažnost		slična	slična	slična
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Lift	bez lifta	slična	slična	slična
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Orijentacija		slično	slično	slično
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša	prosječni standard	slično	slično	slično
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Komfor	srednji	slično	slično	slično
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke	srednje oporećujuće	slično	slično	slično
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj zagađenja zraka	srednji	sličan	sličan	sličan
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Veličina prostora	70,33	30,00	30,00	25,68
Prilogodba		1,00	1,00	1,00
Indikator vrijednosti	7,48	8,00	6,64	7,79
korekcionni faktor		0,90	0,90	0,90
Indikator vrijednosti korig.	6,73	7,20	5,97	7,02

Odabrana cijena zakupa	6,70 eur/m2
------------------------	-------------



## 4.2. Prihodovna metoda procjene vrijednosti

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U konkretnom slučaju, obzirom je zemljišni kompleks u funkciji poslovne zgrade koja je zajedno s zemljištem predmet procjene prometna vrijednost nekretnine proračunat će se na način da se vrijednost zemljišta zanemari.

Iz navedenog razloga kao metoda procjene odabrat će se pojednostavljena prihodovna metoda procjene.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;





### Tržišna kamatna stopa (%)

Tržišna kamatna stopa za predmetnu nekretninu hala masivne gradnje odabire se prema prilogu 13 Pravilnika o procjeni nekretnina.

Tržišna kamatna stopa za nekretninu hala masivne gradnje	6 %
--	-----

### Troškovi gospodarenja (%)

Troškovi gospodarenja procjenjuju se 15 % od ukupnih godišnjih prihoda nekretnine.

### Održivi vijek korištenja nekretnine (OVK)

Prema prilogu 9 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja predmetnog poslovnog prostora je 60-80 godina.

Odabrano OVK = 70 god

### Neto korisna površina poslovnog prostora

NKP (m2)	70,33
----------	-------

### Jedinična cijena najma

Jedinična cijena najma odabrana je prema podacima porezne uprave Ministarstva financija o zakupima poslovnih prostora na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina ili na sličnom području uvidom u e-nekretnine.

Prema dostupnim podacima cijena najma poslovnih prostora iznosi 2,50 Eur/m2.

Jedin. cijena najma (Eur/m2/mjes)	6,70
-----------------------------------	------

## Vrednovanje nekretnine

### Ukupni godišnji prihod (Pv)

12 * NKP (m2) * Jed cjen najma	5.654,53 Eur
--------------------------------	--------------

### Troškovi gospodarenja (Tg)

Ukupni prihodi * 15%	848,18 Eur
----------------------	------------

### Čisti prihod građevine (Pg)

Ukupni prihodi - trošak gospodarenja	4.806,35 Eur
--------------------------------------	--------------

### Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Prema prilogu br. 10 Pravilnika o procjeni nekretnina iz Fk matrice odabire se faktor korištenja zgrade "FK".

A = 3	B=2	C = 2	odabrani Fk = 2,5
dobra lokacija postoji potražnja za takvom vrstom zgrade dovoljna ponuda	dobra infrastruktura - prosječno oblikovanje i prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	mala oštećenja puna stabilnost dobra uporabljivost daljnje korištenje vrlo malo smanjeno	Uporabivost dovoljna i dugoročno osigurana



Iz tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja kao priloga Pravilnika o procjeni nekretnosti za relativnu starost građevine (G/OVK) u % OVK, odabire se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja

relativna starost G/OVK=40/70 (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja za $F_k = 2,5$	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama
<b>OVK = 55%</b>	<b>OOVK = 50% OVK</b>	<b>OOVK = 35 god</b>

Prema prilogu br. 14 Pravilnika o procjeni nekretnosti za kamatnu stopu od 6% i predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja OOVK = 35 godina odabran je faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (multiplikator "M").

<b>Multiplikator "M"</b>	<b>14,50</b>
--------------------------	--------------

### Prihodovna vrijednost nekretnosti (PV)

$$PV = PG \times M = 4.806,35 \times 14,50$$

$$PV = 69.692,11 \text{ Eur}$$

## 5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna vrijednost poslovnog prostora E-3 u prizemlju i podrumu stambeno poslovne zgrade Zagorska ul. 2 u Samoboru, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Samobor uknjiženog u zemljišno knjižni uložak z.k.ul. broj 7363, k. o. Samobor procjenjuje se na iznos od **69.700,00 Eur.**

Zagreb, 08. veljača 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Željko Šimanović dipl. ing. građ.

