

STEČAJNI UPRAVITELJ NIKOLA REMENAR
Poštanski pretnac 77, 10000 Zagreb
e-mail: stecajni.upravitelj.nremenar@gmail.com
mobitel: +385 98 55 00 77

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
TRG JOHNA FITZGERALDA KENNEDYJA 11
10000 ZAGREB

U Zagrebu, 05. veljače 2026.
Naš broj: ST-115

Broj: St-2964/2024

Dužnik: Stečajna masa iza MILAMARI d.o.o. u stečaju, OIB: 40640767201,
Dubrovačka ulica 14, 10410 Velika Gorica, Hrvatska, po stečajnom upravitelju
Nikoli Remenaru iz Zagreba, Gajeva ulica 57

Radi: stečaja

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

Stečajni upravitelj ovim putem dostavlja novi procjembeni elaborat izrađen po društvu CENZUS d.o.o. za nekretninu zk. ul. br. 10471 k. o. Samobor.

Stečajni upravitelj,
Nikola Remenar

Prilozi:
- Procjembeni elaborat

Naručitelj: Stečajna masa iza MILAMARI d.o.o. u stečaju
Velika Gorica, Dubrovačka ulica 14
OIB: 40640767201

Predmet: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU I STAN NA PRVOM KATU S TERASOM
SVE U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI
Samobor, Šmidhenova ulica br. 13

Identifikacija: k.o. Samobor
zk.ul.br. 10471
suvl.dio. 1. i 4.

Površine: KVP stambeno = 110,39 m²
KVP poslovno = 38,04 m²

Svrha: za potrebe stečajnog postupka

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U I/2026.G.



Tržišna vrijednost:	knjižno vlasništvo:	89.700,00 EUR
	knjižno+izvanknjiž vlasništvo	134.600,00 EUR

Suradnik:

Izradio:


MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 23.01.2026. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo 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.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznake:

Identifikacija nekretnina:	k.o. zk.ul.br. suvl.dio.	Samobor 10471 1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
nekretnina:		POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU I STAN NA PRVOM KATU S TERASOM SVE U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI
na lokaciji:		Samobor, Šmidhenova ulica br. 13
Dan vrednovanja:		23.01.2026.
Dan kakvoće:		14.01.2026.
Datum očevida:		14.01.2026.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika Vlasnika nekretnine

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

- **Stambeno-poslovna zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine nije etažirana.**
- **Identifikacija predmetnog poslovnog prostora u prizemlju izvršena je glede uvida u pribavljeni izvadak iz zemljišne knjige i usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.**
- **Identifikacija predmetnog stana na prvom katu izvršena je na temelju uvida u pribavljeni zemljišnoknjižni izvadak te usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine. Predmetni stan na prvom katu unutarnjim je stubištem, iz prostora zatvorene terase, povezan s prostorom u potkrovlju. Navedeni potkrovni prostor je naknadnim građevinskim radovima prenamijenjen u stambeni prostor, za koji predstavnik vlasnika navodi da je u njegovu vlasništvu. U nastavku ovog nalaza i mišljenja potpisani vještak navedeni stambeni prostor u potkrovlju vrednovat će kao izvanaknjižno vlasništvo, budući da isti nije evidentiran u zemljišnim knjigama kao zasebna vlasnička cjelina.**

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

[illegible]

str. 5

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede pribavljene dokumentacije i usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnina.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu izvatka iz BZP-a iskazano je:

k.o. **Samobor**
 zk.ul.br. **10471**
 zk.č.br. **1789**

Suvlasnički dio	Nekretnina
1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	Poslovni prostor br.1 u prizemlju
4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	Stan br. 1 u I katu sa terasom

Vlasnik: **MILAMARI d.o.o.**
Rakov Potok, Okička 1

b. Katastarsko stanje

k.o. **Samobor**
 k.č.br. **1789**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servisi na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr>

REPUBLICA HRVATSKA
 Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
 Državna geodetska uprava

Baza zemljišnih podataka

ZK uložak br. 10471, MB 325171 k.o. SAMOBOR

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj kat. čes. **1789**

Katastarska općina 325171 SAMOBOR

Adresa ŠMIDHENOVA

Površina (m2) 374

Posjedovni list **10471**

Broj detaljnog lista 13

The map shows a residential area in Samobor with various plots labeled with numbers like 1787/1, 1788/1, 1789, 1790/1, 1791/1, 1792, 1793/1, 1794/1, 1794/2, 1798/1, 1798/2, 1799/1, 1799/2, 1799/3, 1799/4, 1799/5, 1799/6, 1799/7, 1799/8, 1799/9, 1799/10, 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/16, 1799/17, 1799/18, 1799/19, 1799/20, 1799/21, 1799/22, 1799/23, 1799/24, 1799/25, 1799/26, 1799/27, 1799/28, 1799/29, 1799/30, 1799/31, 1799/32, 1799/33, 1799/34, 1799/35, 1799/36, 1799/37, 1799/38, 1799/39, 1799/40, 1799/41, 1799/42, 1799/43, 1799/44, 1799/45, 1799/46, 1799/47, 1799/48, 1799/49, 1799/50, 1799/51, 1799/52, 1799/53, 1799/54, 1799/55, 1799/56, 1799/57, 1799/58, 1799/59, 1799/60, 1799/61, 1799/62, 1799/63, 1799/64, 1799/65, 1799/66, 1799/67, 1799/68, 1799/69, 1799/70, 1799/71, 1799/72, 1799/73, 1799/74, 1799/75, 1799/76, 1799/77, 1799/78, 1799/79, 1799/80, 1799/81, 1799/82, 1799/83, 1799/84, 1799/85, 1799/86, 1799/87, 1799/88, 1799/89, 1799/90, 1799/91, 1799/92, 1799/93, 1799/94, 1799/95, 1799/96, 1799/97, 1799/98, 1799/99, 1799/100.

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMOBOR
k.č.br.: 1789

Stanje na dan: 22.01.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u užem središtu grada Samobora u zoni centralne gradske izgradnje. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno pretežito stambenim i stambeno-poslovnim zgradama interpolirane izgradnje, uz prisutnost poslovnih i uslužnih sadržaja tipičnih za centar grada. Teren na lokaciji je pretežito ravan. Prilazna ulica je komunalno uređena i opremljena, s izvedenim nogostupima i javnom rasvjetom. U ulici uz predmetnu nekretninu položena je osnovna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba i telekomunikacijska mreža. Parkiranje je omogućeno na javnim parkirališnim mjestima u zoni naplate parkiranja. Javni prijevoz dostupan je autobusnim linijama s obližnjih stajališta, uz dobru pješačku povezanost.

2.3. Opisi

2.3.1. Stambeno-poslovna zgrada

Predmetna zgrada izgrađena je ca. početkom 20. stoljeća. Katnost zgrade je prizemlje + kat + potkrovlje. Temelji su betonski ili zidani masivni. Nosiva konstrukcija je masivna sastoji se od standardne opeke, drvenih grednika nad kojima su dijelom izvedene plivajuće armirano betonske ploče. Krovšte je drvena konstrukcija, višestrešno završni pokrov crijep, izvedena građevinska limarija. Pročelja su završno obrađena dekorativnom žbukom. Vertikalna komunikacija unutar zgrade osigurana je unutarnjim jednokrakim stubištem, završno obloženo keramičkim pločicama s ugrađenim rukohvatom. Zgrada je priključena na sljedeću gradsku komunalnu infrastrukturu: električna, vodovod, kanalizacija i telekomunikacija.

2.3.2. Poslovni prostor br. 1 - knjižno vlasništvo

Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju zgrade s ulične strane. Prostor je oblikovan u skladište i radionicu. Ulaz u prostor je iz zajedničke veže s lijeve strane. Ulazna vrata prostora su drvena dijelom ostakljenja. Podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama i laminat oblogom ovisno o namjeni. Zidovi su ožbukani i obojeni; dio zidova je završno obložen keramičkim pločicama do visine stropa. Vanjska stolarija je drvena ostakljena ravnim mutnim staklom, opskrbljena unutarnjim sjenilima. Unutarnja stolarija je drvena, puna. Sanitarni čvor je izdvojen iz prostora i smještena pod stubištem stambenog dijela. Sanitarna oprema je od keramike i PVC-a. Grijanje je predviđeno lokalno putem pojedinačnih ogrjevnih tijela, priprema PTV-a je putem elektro bojlera. Prostor je opremljen instalacijama električne energije i vodoopskrbe. Instalacije su položene podžbukno. Prostor je opremljen brojilom električne energije.

2.3.3. Stan br. 1 sa zatvorenom terasom - knjižno vlasništvo

Predmetni stan nalazi se na 1. katu stambeno-poslovne zgrade. Ulaz u stan izveden je iz stubišta s podestom, koje je evidentirano kao terasa. Naknadnim radovima ulazni prostor je preoblikovan u zatvorenu ulaznu prostoriju. Ulazna vrata stana su drvena dijelom ostakljena. Podovi su izvedeni sukladno namjeni prostorije; keramičke pločice i laminat obloga. Zidovi su završno ožbukani i obojeni, kupaonica i kuhinja dijelom obloženo keramičkim pločicama do visine stropa odnosno između elemenata. Vanjska stolarija je drvena ostakljena ravnim staklom, opskrbljena unutarnjim sjenilima. Unutarnja stolarija je drvena, puna. Sanitarna oprema je od keramike i PVC-a. Grijanje je lokalno putem elektro grijalica, a priprema PTV-a putem elektro bojlera. Prostor je opremljen instalacijama električne energije, vodoopskrbe, odvodnje i DTK-a. Instalacije su položene podžbukno. Prostor je opremljen brojiлом električne energije.

2.3.4. Stambeni prostor u potkrovlju - izvanknjižno vlasništvo

potkrovlju stambeno-poslovne zgrade nalazi se tavanski prostor koji je 2009.g. naknadnim radovima prenamijenjen u stambeni prostor u kojem je formirana kuhinja s blagovaonicom, dnevni boravkom, kupaonicom i galerija. Pristup u prostor je osiguran stubištem iz zatvorene terase u razini kata zgrade. Podovi su izvedeni sukladno namjeni prostorije; keramičke pločice i laminat obloga. Zidovi su završno ožbukani i obojeni, kupaonica i kuhinja dijelom obloženo keramičkim pločicama. Vanjska stolarija su krovni prozori, zaokretni s ugrađenim unutarnjim sjenilima za zaštitu od insolacije. Unutarnja stolarija je drvena, puna. Sanitarna oprema je od keramike i PVC-a. Grijanje je lokalno putem elektro grijalica, a priprema PTV-a putem elektro bojlera. Prostor je opremljen instalacijama električne energije, vodoopskrbe, odvodnje.

2.4. Površine

Površina poslovnog prostora i stana se utvrđuje izmjerom u naravi.

2.4.1. Poslovni prostor br. 1 - knjižno vlasništvo

Prostorije	h = 2,67 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Poslovni prostor		23,94	1,00	23,94
		12,41	1,00	12,41
WC		0,90	0,75	0,67
Spremište		2,03	0,50	1,01
Ukupno poslovni prostor 1:		39,28		38,04

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine evidentirana je površina poslovnog prostora od 35,03 m², dok je izmjerom u naravi utvrđena korisna površina poslovnog prostora od 38,03805 m².

Potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu korisnu vrijednost površine poslovnog prostora utvrđenu glede izmjere u naravi.

KVP poslovni prostor = 38,04 m²

2.4.2. Stan br. 1 sa zatvorenim terasom - knjižno vlasništvo

Prostorije	h = 2,28 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Ulaz		4,49	0,90	4,04
Soba 1		8,10	0,90	7,29
Kuhinja		15,30	0,90	13,77
Soba 2		11,43	0,90	10,29
Soba 3		8,47	0,90	7,62
Kupaonica		6,45	0,90	5,81
Zatvorena terasa - ulazni prostor		17,88	0,90	16,09
Ukupno stan 1:		72,12		64,91

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine evidentirana je površina stana s terasom od 92,25 m², dok je izmjerom u naravi utvrđena korisna površina stana i terase od 64,90899 m².

Potpisani vještak za potrebe izrade ovog elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu korisnu vrijednost površine stana i terase utvrđenu glede izmjere u naravi.

KVP stan = 64,91 m²

2.4.3. Stambeni prostor u potkrovlju - izvanknjižno vlasništvo

Prostorije	h = 2,28 m	NGP m2	k	KVP m2
Kuhinja i ulaz		3,89	0,30	1,17
		2,72	0,75	2,04
		1,54	0,90	1,39
		5,80	1,00	5,80
Blagovaonica i boravak		10,26	0,30	3,08
		7,16	0,75	5,37
		4,07	0,90	3,66
		15,29	1,00	15,29
Kupaonica		6,11	0,90	5,50
Galerija		7,29	0,30	2,19
Ukupno potkrovlje:		64,13		45,48

2.4.4. Rekapitulacija geometrijskih podataka

	NGP m2	KVP m2
KNJIŽNO VLASNIŠTVO		
1. suvlasnički dio: poslovni prostor br. 1	39,28	38,04
4. suvlasnički dio: stan br. 1 s terasom	72,12	64,91
Ukupno:	111,40	102,95
IZVANKNJIŽNO VLASNIŠTVO		
Stambeni prostor u potkrovlju	64,13	45,48
Ukupno:	64,13	45,48
Sveukupno:	175,53	148,43

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uloška nekretnine nije evidentirana zabilježba o priloženim aktima za uporabu ili ozakonjenje.

- Potpisanom vještaku nije predložen akt za uporabu stambeno poslovne zgrade u kojoj su identificirane predmetne nekretnine.

Glede navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet stambeno-poslovne zgrade u kojoj su identificirane predmetne nekretnine. Za potrebe izrade ovog nalaza i mišljenja potpisani vještak pod pretpostavkom usvaja da je stambeno-poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 155/25) i Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Prema najnovijim makroekonomskim projekcijama HNB-a, u 2026. godini očekuje se nastavak rasta hrvatskog gospodarstva uz postupno usporavanje dinamike. Realni BDP projiciran je na oko 2,8%, pri čemu bi domaća potražnja i dalje trebala biti glavni nositelj rasta osobna potrošnja i investicije. Na tržištu rada očekuje se zadržavanje povoljnih kretanja uz nisku nezaposlenost.

Inflacijski pritisci trebali bi se postupno ublažavati, ali uz razinu i dalje iznad dugoročnog cilja, ukupna inflacija u 2026. projicira se na oko 3,3%. HNB ujedno ističe da će makrobonitetne mjere doprinosti smanjenju domaćih inflacijskih pritisaka i utjecati na dinamiku potražnje financirane kreditima.

Na tržištu stambenih nekretnina u 2025. zabilježena je i dalje izrazita dinamika. U 2026. se, uz usporavanje rasta aktivnosti, postupno smirivanje inflacije i strože uvjete kreditiranja, očekuje umjerenija stopa rasta cijena i izraženija segmentacija tržišta, pri čemu likvidnost i vrijeme izloženosti oglasu postaju važniji korektiv pri izboru usporedivih transakcija.

U komercijalnim segmentima, konzultantske kuće i dalje bilježe aktivnost i razvojne pipelineove, Colliers za 2025. potvrđuje stabilnu potražnju za kvalitetnim uredima u Zagrebu te značajne investicijske i razvojne najave u logistici i retailu, uz rezilijentni investicijski interes. Na europskoj razini za 2026. naglašeno okruženje povišenih dugoročnih kamatnih stopa i povrate više (naglasak na prihodu i aktivnom upravljanju), što je relevantan kontekst i za odabir stopa kapitalizacije.

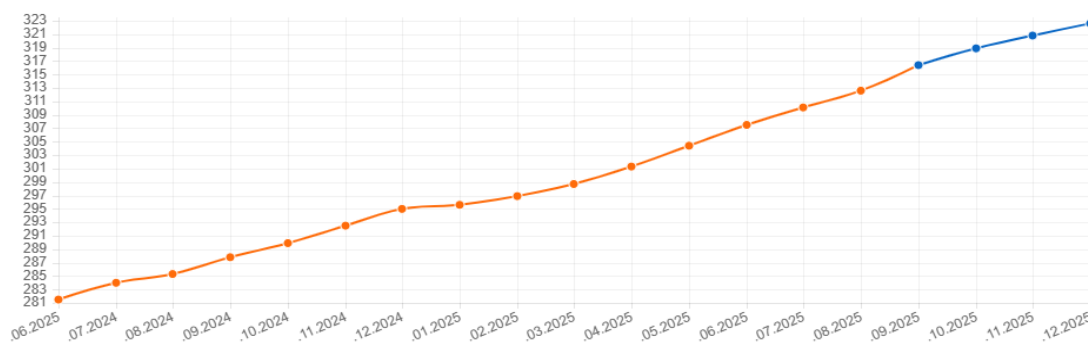
Tržište nekretnina

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/>.

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 09/2025

316,4

Promjena u odnosu na
prošli mjesec

1,21%

Promjena u odnosu na
godinu dana

9,92%

U odnosu na početak
godine

7,67%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

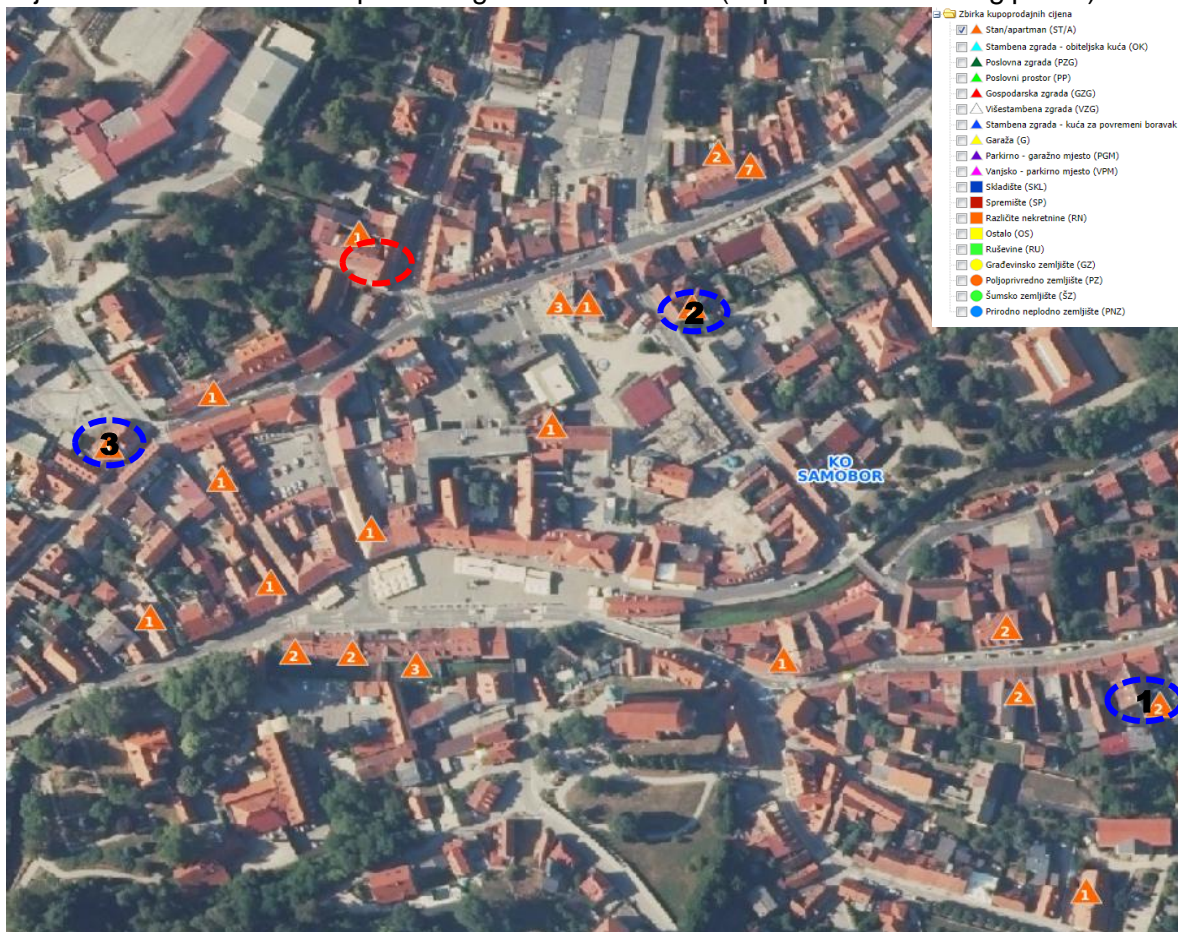
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.


Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti stambenog prostora, dok za procjenu poslovnog dijela odabrana je pojednostavljena prihodovna metoda.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - stambeni prostor

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

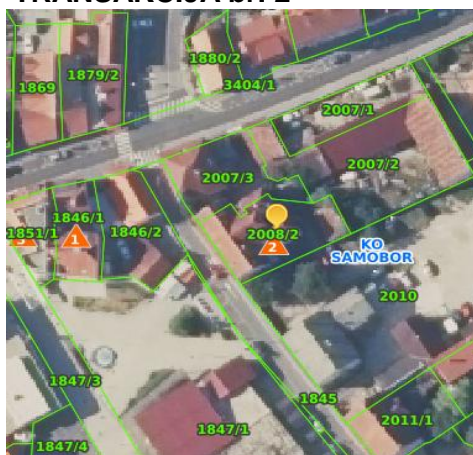
 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



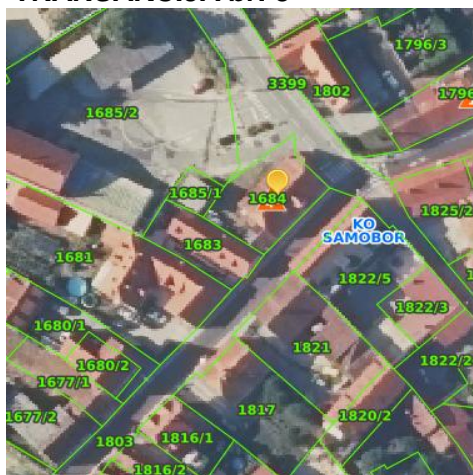
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2391819
Datum pregleda	23.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5645515
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2025
Površina u prometu	58,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	73.000,00
Datum ugovora	16.09.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JUŽNO NASELJE - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1837771
Datum pregleda	23.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4943781
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.03.2023
Površina u prometu	120,22
Vrijednost nekretnine (KN)	452.070,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	60.270,86
Datum ugovora	30.08.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1852600
Datum pregleda	23.1.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4962275
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.03.2023
Površina u prometu	33,75
Vrijednost nekretnine (KN)	162.520,89
Vrijednost nekretnine (EUR)	21.570,23
Datum ugovora	12.12.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Samobor	2889	stan	58,00
2.	Samobor	2008/2	stan	120,22
3.	Samobor	1684	stan	33,75

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	16.09.2025.	73.000,00	1.258,62
2.	30.08.2022.	60.270,86	501,34
3.	12.12.2022.	21.570,23	639,12

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.


S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	DZS			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	16.09.2025.	1.258,62	222,36	222,36	1,0000	1.258,62	24,7%
2.	30.08.2022.	501,34	139,65	222,36	1,5923	798,27	-20,9%
3.	12.12.2022.	639,12	146,19	222,36	1,5210	972,12	-3,7%
Prosječna vrijednost:						1.009,67	

 GODINA HRVATSKE STATISTIKE REPUBLIC OF CROATIA STATISTICAL OFFICE		Indeksi (Q 2015 = 100) ⁽¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽¹⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ⁽²⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84	1,4	1,3	1,4	2,8	0,1	-0,1
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52	4,5	6,4	4,0	4,9	3,3	6,7
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86	4,4	1,5	5,2	3,3	5,1	5,6
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36	2,9	2,6	2,9	4,9	0,5	4,0

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	k_p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:						
Stan 1. kat	1,08	1,00	1,00	1,00	0,50	0,9524
Stan potk.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
2.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
3.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (EUR/m2)
1.	1.258,62	1,0224	0,00	0,00	1,0224	1.231,04
2.	798,27	1,0224	0,00	0,00	1,0224	780,78
3.	972,12	1,0224	0,00	0,00	1,0224	950,82
PROSJEČNA CIJENA STANA:						987,55

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	1.231,04	24,7%
2.	780,78	-20,9%
3.	950,82	-3,7%
987,55		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 987,55 \text{ EUR/m2 KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

	K p	K b	K zz	K ukupno
Stan 1. kat	0,9524	0,00	0,00	0,9524
Stan potk.	1,0000	0,00	0,00	1,0000

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnih stanova

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinične cijene predmetnih stanova iznose:

c STAN 1 =	0,9524	*	987,55	=	940,54 EUR
c STAN 2 =	1,0000	*	987,55	=	987,55 EUR

4.2.3.2. Tržišna vrijednost stanova

$$Tv = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stanova iznosi:

- KNJIŽNO VLASNIŠTVO - Stan na 1. katu s terasom

4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Tv knjižno =	940,54 EUR	*	64,91	=	61.049,50 EUR
--------------	------------	---	-------	---	----------------------

Tv1 = 61.000,00 EUR

$$c = 939,78 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP stana}$$

- IZVANKNJIŽNO VLASNIŠTVO - Stambeni prostor u potkrovlju

Tv izvanknj. =	987,55 EUR	*	45,48	=	44.914,43 EUR
----------------	------------	---	-------	---	----------------------

Tv2 = 44.900,00 EUR

$$c = 987,23 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP stana}$$

Ukupno knjiž.+izvanknjiž. = 105.900,00 EUR

4.3. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

- Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnih prostora:
- Registar prometa nekretnina e-Nekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

	Zbirka kupoprodajnih cijena
	Stan/apartman (ST/A)
	Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
	Poslovna zgrada (PZG)
	Poslovni prostor (PP)
	Gospodarska zgrada (GZG)
	Višestambena zgrada (VZG)
	Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)
	Garajla (G)
	Parkirno - garažno mjesto (PGM)
	Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
	Skladšte (SKL)
	Spremište (SP)
	Različite nekretnine (RNI)
	Ostalo (OS)
	Ruševine (RUJ)
	Grđevinsko zemljište (GZ)
	Poljoprivredno zemljište (PZ)
	Šumsko zemljište (SZ)
	Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

POREDBENA NEKRETNINA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2325724
Datum pregleda	23.1.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.06.2025
Površina u prometu	30,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.506,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	200,00
Datum ugovora	12.11.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2177882
Datum pregleda	23.1.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.09.2024
Površina u prometu	90,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.897,43
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	650,00
Datum ugovora	13.06.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2178524
Datum pregleda	23.1.2026.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.09.2024
Površina u prometu	66,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.767,25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	500,00
Datum ugovora	04.06.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Površina (m2)	Vrsta nekretnine
1.	Samobor	1860/2	30,00	zakup
2.	Samobor	1861	90,00	zakup
3.	Samobor	1904	66,00	zakup

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR) s PDV-om	Cijena zakupa (EUR) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Trajanje zakupa
1.	12.11.2024.	250,00	200,00	6,67	-6,8%	-
2.	13.06.2024.	812,50	650,00	7,22	1,0%	-
3.	04.06.2024.	625,00	500,00	7,58	6,0%	-

Prosječna zakupnina: **7,15**

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.3.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	12.11.2024.	6,67	189,84	222,36	1,1713	7,81	-9,8%
2.	13.06.2024.	7,22	180,96	222,36	1,2288	8,87	2,4%
3.	04.06.2024.	7,58	180,96	222,36	1,2288	9,31	7,5%
Prosječna vrijednost:						8,66	

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE 1858-2008		Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,85	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	189,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84	1,4	1,3	1,4	2,8	0,1	-0,1
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52	4,5	6,4	4,0	4,9	3,3	6,7
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86	4,4	1,5	5,2	3,3	5,1	5,6
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36	2,9	2,6	2,9	4,9	0,5	4,0

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				7,81	8,87	9,31
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	1,00	1,00
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA (m2)						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
ETAŽA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE						
0,90	do	1,10	0,90	1,00	1,00	1,00
				0,90	0,90	0,90
STAROST ZGRADE				-		
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE ZGRADE						
0,90	do	1,10	0,90	1,00	1,00	1,00
				0,90	0,90	0,90
Korekcijski koeficijent:				0,8100	0,8100	0,8100
Usklađena jedinična cijena c2:				6,33	7,18	7,54

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	6,33	-9,8%
2.	7,18	2,3%
3.	7,54	7,4%
Prosječna vrijednost:		7,02

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena.

$$c = 7,02 \text{ EUR/m}^2$$

4.3.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navede u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje zgrade: 1940 .g.
 Starost: 86 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 125 g.
 G/OVK = 0,69
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1/2	3	3	3,0

OOVK: 40,0% (50 g.)

4.3.4. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK i Čl. 41. St. (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator

n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

4.3.5. Poslovni prostor br. 1 - knjižno vlasništvo

Korisna vrijednost površine:	38,04 m ²
Tržišna zakupnina za poslovni prostor:	7,02 EUR/m ² KVP
Popunjenost:	75%
Troškovi gospodarenja :	19%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	6,5%
-------------------------------	------

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%):	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%):	0,0%
Ukupno:	6,5%

Ukupni godišnji prihodi:	
$12 * 0,75 * 38,04 * 7,02 =$	2.403,24 EUR

Troškovi gospodarenja:	
$2.403,24 * 0,19 =$	-456,62 EUR

PG - čisti prihod:	1.946,63 EUR
--------------------	--------------

M - multiplikator (prilog 14.):	14,72
OOVK:	50
prilagođena stopa kapitalizacije:	6,5%

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:	
$1.946,63 * 14,72 =$	28.654,36 EUR

4.4. Rekapitulacija tržišne vrijednosti nekretnina

Suvlasnički dio	Nekretnina	KVP (m2)	Tržišne vrijednost nekretnina (EUR)
KNJIŽNO VLASNIŠTVO			
1. Suvlasnički dio	Poslovni prostor br. 1 u prizemlju	38,04	28.700,00 EUR
4. Suvlasnički dio	Stan br. 1 s terasom na 1. katu	64,91	61.000,00 EUR
Ukupno:		102,95	89.700,00 EUR
IZVANKNJIŽNO VLASNIŠTVO			
-	Stambeni prostor u potkrovlju	45,48	44.900,00 EUR
Ukupno:		45,48	44.900,00 EUR
Sveukupno knjižno i izvanknjižno:		148,43	134.600,00 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU I STAN NA PRVOM KATU S
TERASOM SVE U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI
na lokaciji: Samobor, Šmidhenova ulica br. 13

k.o. Samobor
zk.ul.br. 10471
suvl.dio. 1. i 4.

5.2. Vlasnik MILAMARI d.o.o.
Rakov Potok, Okička 1

5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Poslovni prostor br. 1 - knjižno vlasništvo	39,28	38,04
Stan br. 1 sa zatvorenim terasom - knjižno vlasništvo	72,12	64,91
Stambeni prostor u potkrovlju - izvanknjižno vlasništvo	64,13	45,48
Ukupno:	175,53	148,43

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u I/2026.g.

KNJIŽNO VLASNIŠTVO - Poslovni prostor br. 1 u prizemlju

Tv1 = 28.700,00 EUR

c = 754,51 EUR/m2 KVP prostora

KNJIŽNO VLASNIŠTVO - Stan br. 1 s terasom na 1. katu

Tv2 = 61.000,00 EUR

c = 939,78 EUR/m2 KVP stan

IZVANKNJIŽNO VLASNIŠTVO - Stambeni prostor u potkrovlju

Tv3 = 44.900,00 EUR

c = 987,23 EUR/m2 KVP stan

Ukupna Tv = 134.600,00 EUR

5.5. Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalaze se na lokaciji gdje je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

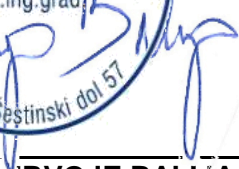
Zagreb, 23.01.2026. g.

Suradnik:


MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.



Izradio:


HRVOJE BALIŠA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 23.01.2026. 14:29

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 10471

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-20115/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 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.	1789	13	ŠMIDHENOVA K.BR.13.13/1,2 I D	374 374	
		UKUPNO:		374	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 63/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor br.1 u prizemlju, površine 35.03 m2 MILAMARI D.O.O., OKIČKA 1, RAKOV POTOK		
1.2	Zaprimljeno 11.12.2024.g. pod brojem Z-33490/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2964/2024-2 10.12.2024, stečajnog postupka Stečajna masa iza MILAMARI d.o.o. za proizvodnju i trgovinu u stečaju, OIB: 40640767201, Dubrovačka ulica 14, 10410 Velika Gorica.	na 1 (1.1)
4. Suvlasnički dio: 165/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan br. 1 u I katu, površine 68,56m2, sa terasom površine 23.69m2. MILAMARI D.O.O., OKIČKA 1, RAKOV POTOK		
4.1	Zaprimljeno 11.12.2024.g. pod brojem Z-33490/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2964/2024-2 10.12.2024, stečajnog postupka Stečajna masa iza MILAMARI d.o.o. za proizvodnju i trgovinu u stečaju, OIB: 40640767201, Dubrovačka ulica 14, 10410 Velika Gorica.	na 4 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.01.2026.



Samobor, Šmidhenova ulica
br. 13

Ulično pročelje zgrade br. 13



Fotografija lijevo: zajednički
prolaz



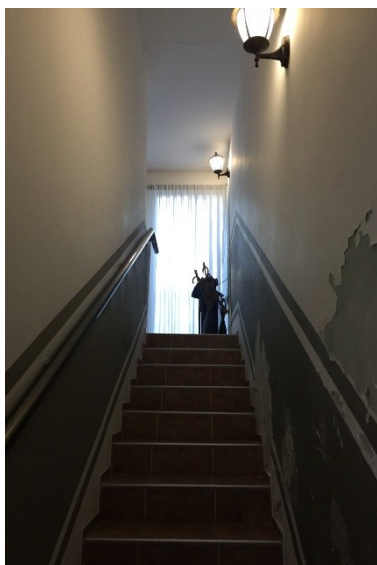
Fotografija lijevo: ulaz u wc
prostora



Fotografija lijevo: ulaz u poslo-
vni prostor u prizemlju br. 1



Fotografija desno: ulaz u stam-
beni dio zgrade

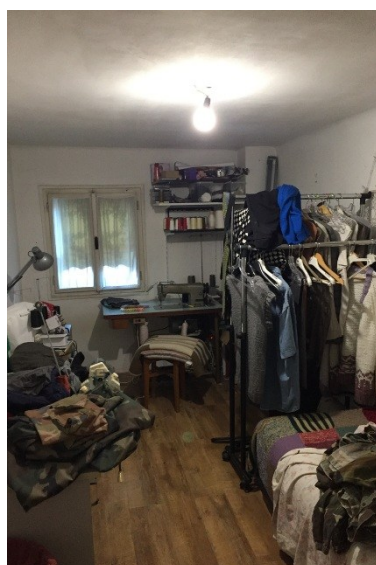


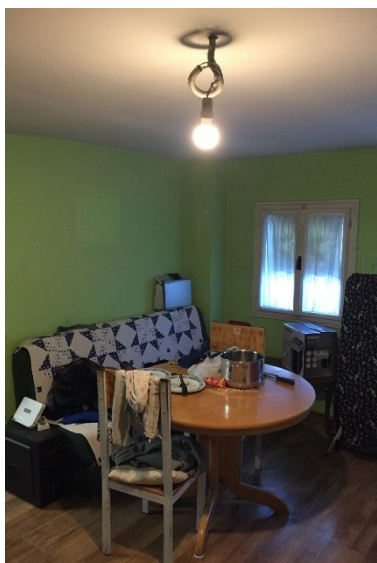
Fotografija lijevo: stubište za pristup zatvorenoj terasi na 1. katu, iz koje se ulaz u stan br.1

Fotografija desno: ulaz u stan br. 1 iz zatvorene terase

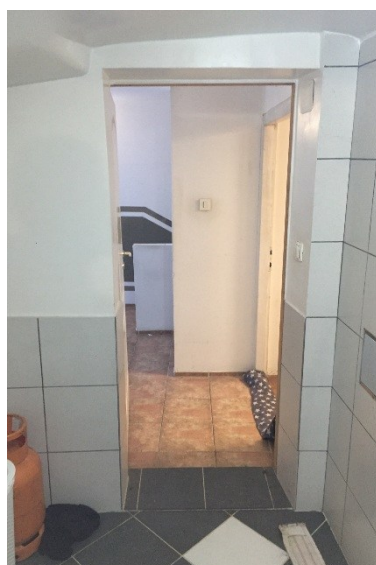
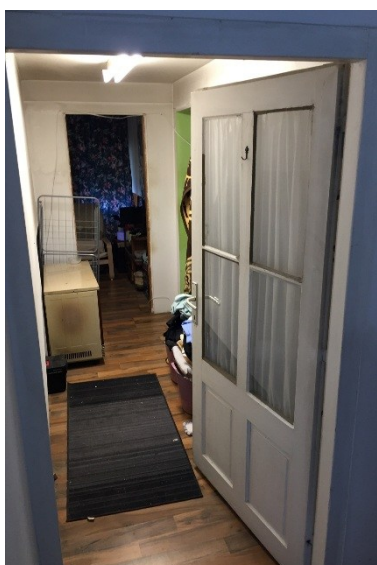


Uređenje stana 1 na 1. katu—
knjižno vlasništvo





Uređenje stana 1 na 1. katu—
knjižno vlasništvo



Uređenje potkrovlja—izvan
knjižno vlasništvo



Uređenje potkrovlja—izvan
knjižno vlasništvo





Uređenje poslovnog prostora
br. 1 u prizemlju—knjižno vlas-
ništvo

