

# ELABORAT

## REVIZIJE PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Poslovno stambena građevina sa zemljištem**  
Samoborska cesta 352  
10000 Zagreb

Naručitelj: **Fred Bobek d.o.o.**  
Put Gaćeleza 5b  
22 211 Vodice

## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE .....	3
2. UVOD.....	4
3. NALAZ .....	5
3.5. Iskaz površine .....	6
3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	7
3.6.1 Metode procjena .....	8
4. MIŠLJENJE .....	10
5. PRILOZI .....	11
5.1. Foto dokumentacija .....	11
5.2. Poredbena metoda (stambeni dio).....	14
5.3. Prihodovna metoda (poslovni dio).....	15
- Poredbena metoda zemljišta.....	15
- Vijek trajanja .....	16
- Prihodovna metoda .....	17
5.4. Izvadak iz zemljišne knjige .....	18
5.5. Posjedovni list .....	20
5.6. Izjava o neovisnosti i nepristranosti .....	21
5.7. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom .....	22
5.8. Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine, rujan 2019. ....	23

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb	10090
	Naziv ulica i k.br.	Samoborska cesta	352
	Gradska četvrt	Podsused	
	zemljopisne koordinate	45.814152, 15.851622	
Tip nekretnine		Poslovno stambena zgrada	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišnik	zk.ul.		288
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		2377/3 i 2377/19
	katastarska općina	Gornji Stenjevec	
Katastar	posjedovni list, br.		485
	k. čestica, br.		1594/1 i 1594/2
	katastarska općina	Podsused	
Kat		-	
Pripadak		-	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]		650,00	
Neto korisna površina nekretnina [m <sup>2</sup> ]		280,54	
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine		<b>249.725 €</b>	
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine	
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost		650 €/m <sup>2</sup>
	Ukupno		182.000 €
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		NE	
Uporabna dozvola (rješenje o izvedenom stanju)		DA	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišnika i katastra		DA	
Godina izgradnje		1968 - 1997	
Godina adaptacije		-	
Datum vrednovanja (procjene)		30.10.2020	
Utrživost nekretnine		Prosiječna	
Stanje nekretnine		Prosiječno	
Procjenu izradio	Tvrtka	Pronam Nekretnine d.o.o.	
	Procjenitelj	Neil Deutsch	

## 2. UVOD

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izraditi reviziju procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađenu od strane Pronam nekretnine d.o.o., procjenitelj Neil Deutsch, datum 25.09.2019., za poslovno stambenu građevinu upisanu u zk.ul. 288, k.o. Gornji Stenjevec na z.k.č 2377/3 i 2377/1958 u Zagrebu, Samoborska cesta 352.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata revizije procjene vrijednosti nekretnine temeljem novog očevida predmetne nekretnine na dan 30.10.2020. godine.

Elaborat revizije procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Navedeni elaborat iz rujna 2019. godine nalazi se u prilogu ove revizije.

### 3. NALAZ

Predmetna poslovno stambena građevina se nalazi u Zagrebu, Samoborska ceta 352. Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Zagreba, jer se nalazi na i u blizini važnijih prometnica. Predmetna građevina smještena je unutar urbanog okruženja, i to pretežno građevinama slične starosti i načina izgradnje te slične katnosti. Etaže namijenjene za stanovanje su smještene na katu dok poslovni dio je u prizemlju.

Parkiranje je omogućeno na predmetnom zemljištu.

Prilikom očevida nekretnine 30.10.2020., u svrhu revizije stare procjene, utvrđeno je da postoje razlike na nekretnini u odnosu na očevid u rujnu 2019. godine. To se prije svega odnosi na demontiranu i uklonjenu dvorišnu nadstrešnicu od 115 m<sup>2</sup>, ali i na nedostatak vanjske bravarije na dvorišnoj zgradi. S obzirom na navedeno, dvorišna nadstrešnica je uklonjena iz iskaza površina u ovoj reviziji i nije predmet procjene. Vanjska bravarija na dvorišnoj zgradi uzeta je u obzir kroz prihodovnu metodu kao dodatni trošak privođenja nekretnine stanju uporabljivosti.

Za potrebe revizije korišteni podaci, kao što su mikro i makro lokacija, legalitet nekretnine, tehnički opis, preuzeti su iz predmetnog procjemenog elaborata te se smatra da su isti vjerodostojni stvarnom stanju. Fotografije predmetne nekretnine izrađene su prilikom novog očevida u listopadu 2020. godine.

### 3.5. Iskaz površine

Iz iskaza površina uklonjena je dvorišna nadstrešnica koje u naravi više ne postoji.

Opis	Korisna površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )	Bruto površina (m <sup>2</sup> )	Bruto volumen (m <sup>3</sup> )
<b>Prizemlje</b>					
Izložbeno prodajni salon	43,10	1,00	43,10	50,43	
Uredski prostor	19,95	1,00	19,95	23,34	
Predprostor	3,80	1,00	3,80	4,45	
Sanitarni čvor	3,70	1,00	3,70	4,33	
Stubište	4,30	1,00	4,30	5,03	
Prodajni prostor	76,75	1,00	76,75	89,80	
Nadstrešnica (prolaz)	41,69	0,30	12,51	48,78	
Dvorišna zgrada	44,70	1,00	44,70	52,15	
<b>Ukupno</b>	<b>237,99</b>		<b>208,81</b>	<b>278,29</b>	
<b>KAT</b>					
Dnevni boravak	2,00	0,75	1,50	1,71	
	18,25	1,00	18,25	20,84	
Kuhinja	7,70	1,00	7,70	8,79	
Soba	2,00	0,75	1,50	1,71	
	10,40	1,00	10,40	11,87	
Soba	2,00	0,75	1,50	1,71	
	10,60	1,00	10,60	12,10	
Kupaonica	1,35	1,00	1,35	1,54	
	2,80	1,00	2,80	3,20	
Stubište	8,22	1,00	8,22	9,39	
Lođa	10,55	0,75	7,91	9,03	
<b>Ukupno</b>	<b>75,87</b>		<b>71,73</b>	<b>81,90</b>	
<b>Sveukupno</b>	<b>313,86</b>		<b>280,54</b>	<b>360,19</b>	<b>1.413,90</b>
Poslovni dio	196,30		196,30	229,52	
Stambeni dio	75,87		71,73	81,90	

### 3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa te unutarnje procedure Sberbank d.d. Zagreb i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 79/14)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Interna procedura Sberbank d.d.

### 3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

**Poredbena metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

**Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu stambenog dijela i zemljišta.**

**Prihodovna metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Sukladno Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu glavne zgrade sa pratećim sadržajima. Obzirom na specifičnost nekretnine, te činjenice da na tržištu nema podataka o najmovima, za prihode će se koristiti ostvareni prihodi koje vlasnik nekretnine ostvaruje u toj nekretnini.

**Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu poslovnog dijela nekretnine.**

**Troškovna metoda:** u prvom je redu 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Uzevši u obzir stanje i položaj nekretnine, smatram da je troškovna metoda najpogodnija za procjenu vrijednosti učeničkog doma u izgradnji.

#### 4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o reviziji procjene vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine i to poslovno stambena građevina sa pripadajućem zemljištem u Zagrebu, Samoborska cesta 352 upisana u zk.ul. 288, k.o. Gornji Stenjevec na z.k.č. 2377/3 u iznosu od:

METODA PROCJENE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	
Poredbena metoda (stambeni dio)	97.138 €	735.168 kn
Prihodovna metoda (poslovni dio)	152.406 €	1.153.458 kn
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)</b>	<b>249.725 €</b>	<b>1.890.000 kn</b>

(384 €/m<sup>2</sup>)

Tečaj: 7,5683

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

izradio:

Neil Deutsch, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

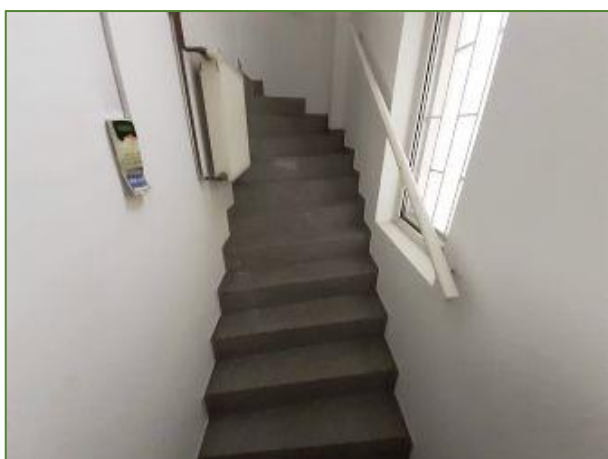
Broj rješenja: Su-1181/18

Datum vrednovanja: 30.10.2020.

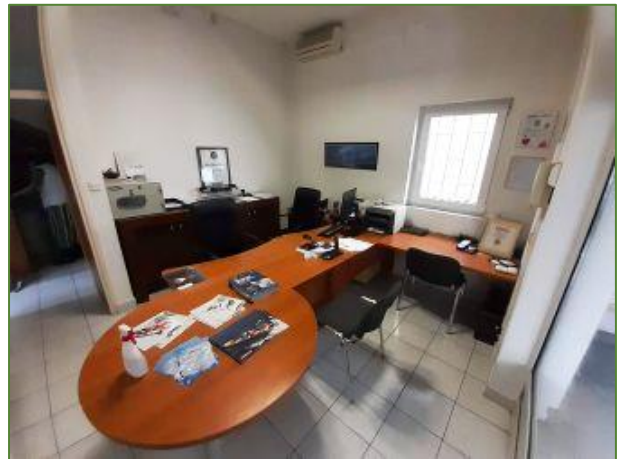


## 5. PRILOZI

### 5.1. Foto dokumentacija







## 5.2. Poredbena metoda (stambeni dio)

Podaci o predmetnom stanu	
Površina	71,73 m <sup>2</sup>
Geografski položaj stana	jugo, jugozapad ili jugoistok
Orientacija stana	dvostrano - poprečno
Položaj stana	zadnja etaža
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjeki sl.)	pod utjecajem
Uljecaj okoliša	prosječni standard

Ulazni podaci	1074693		1052370		971611		949088		946038		913431		1025386		955022		829826		840449		840450	
	Osvarena PODSUSED	1755/2	Osvarena PODSUSED	1755/2	Osvarena PODSUSED	1273/1	Osvarena PODSUSED	1649/1	Osvarena PODSUSED	1649/1	Osvarena PODSUSED	1451/1	Osvarena PODSUSED	1273/4	Osvarena PODSUSED	1649/1	Osvarena PODSUSED	1273/3	Osvarena PODSUSED	2870/1	Osvarena PODSUSED	1755/5
D ZKC	1074693	1052370	971611	949088	946038	913431	1025386	955022	829826	840449	840450											
Tip transakcije	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena	Osvarena
Katastarska općina	1755/2	1755/2	1273/1	1649/1	1649/1	1451/1	1273/4	1649/1	1273/3	2870/1	1755/5											
Katastarska čestica	74	44	64	69	42	37	67	54	53	44	68											
Površina stana	1.482,31	1.645,59	1.125,38	1.270,64	1.530,40	1.353,87	1.005,74	1.393,65	1.199,98	1.350,72	1.371,44											
Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	13.03.2019.	17.01.2019.	11.09.2018.	07.08.2018.	29.06.2018.	17.05.2018.	12.02.2018.	02.01.2018.	27.10.2017.	20.10.2017.	29.09.2017.											
Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	13.03.2019.	17.01.2019.	11.09.2018.	07.08.2018.	29.06.2018.	17.05.2018.	12.02.2018.	02.01.2018.	27.10.2017.	20.10.2017.	29.09.2017.											
Geografski položaj stana	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	istok ili zapad
Orientacija stana	jednostrano	dvostrano - poprečno	jednostrano	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	jednostrano	jednostrano	jednostrano	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	dvostrano - poprečno	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	istok ili zapad
Položaj stana	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	prizemlje	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	prizemlje	prizemlje	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	prizemlje	prizemlje	I kat - predzadnji kat	I kat - predzadnji kat	istok ili zapad	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	istok ili zapad	istok ili zapad
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjeki sl.)	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
Uljecaj okoliša	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	optimalni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
Ukupno očišćenje	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Ulaz u izračun	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Razlog																						
Meduvremensko izjednačavanje																						
Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	125	125	119	119	119	115	115	115	115	115	115	115	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Konekcijski faktor	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,09	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,09	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,17
$\frac{B}{A}$	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,09	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,09	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,17
<b>Meduvremenski izjednačivač na cijenu</b>	<b>1.482,31</b>	<b>1.645,59</b>	<b>1.182,71</b>	<b>1.335,37</b>	<b>1.670,86</b>	<b>1.478,13</b>	<b>1.120,76</b>	<b>1.553,02</b>	<b>1.358,15</b>	<b>1.528,76</b>	<b>1.610,68</b>											
Statistička kontrola																						
Odstupanje od prosječne vrijednosti	2,12%	13,37%	-18,52%	-8,00%	15,11%	1,84%	-22,79%	7,00%	-6,43%	5,32%	10,97%											
Odstupanje od prosječne vrijednosti (apsolutno)	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
Odstupanje od sigma - dva pravila	30,83	194,10	-288,78	-116,12	219,37	26,65	-330,73	101,54	-93,34	77,28	159,20											
Odstupanje od sigma - dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa
Tip transakcije	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Geografski položaj stana	108,00%	100,00%	100,00%	108,00%	100,00%	108,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Orientacija stana	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%
Položaj stana	92,59%	92,59%	108,70%	92,59%	92,59%	92,59%	108,70%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	108,70%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjeki sl.)	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Uljecaj okoliša	100,00%	100,00%	100,00%	92,59%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora	94,25%	90,93%	97,00%	90,69%	90,93%	94,25%	97,00%	90,69%	90,93%	90,69%	90,93%	94,25%	97,00%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%
<b>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></b>	<b>1.397,10</b>	<b>1.496,27</b>	<b>1.147,22</b>	<b>1.210,99</b>	<b>1.519,24</b>	<b>1.393,15</b>	<b>1.087,13</b>	<b>1.436,41</b>	<b>1.231,65</b>	<b>1.390,04</b>	<b>1.460,66</b>											
Dodatna unraćenja																						
Geografski položaj stana	108,00%	100,00%	100,00%	108,00%	100,00%	108,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Orientacija stana	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%	117,39%
Položaj stana	92,59%	92,59%	108,70%	92,59%	92,59%	92,59%	108,70%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	108,70%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%	92,59%
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjeki sl.)	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Uljecaj okoliša	100,00%	100,00%	100,00%	92,59%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora	94,25%	90,93%	97,00%	90,69%	90,93%	94,25%	97,00%	90,69%	90,93%	90,69%	90,93%	94,25%	97,00%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%	90,69%
<b>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></b>	<b>1.397,10</b>	<b>1.496,27</b>	<b>1.147,22</b>	<b>1.210,99</b>	<b>1.519,24</b>	<b>1.393,15</b>	<b>1.087,13</b>	<b>1.436,41</b>	<b>1.231,65</b>	<b>1.390,04</b>	<b>1.460,66</b>											

Statistička analiza	
Prosjeak	1.451,48
Standardno odstupanje (t):	173,97
Pravilo dva-sigma (t):	347,93

Mercantna prosječna vrijednost nekretnine (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.354,16</b>
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>97.137,56</b>

### 5.3. Prihodovna metoda (poslovni dio)

- Poredbena metoda zemljišta

>>> Površina zemljišta koja pripada poslovnom dijelu nekretnine

Predmet procjene		492,87		M		1		100,00%		Helena		18.04.2019	
Površina:													
Vrsta:													
Mjera:													
Kategorija:													
Udjel vrijednosti u postotcima													
Lokacija:													
Dan vrednovanja:													
ID ZKC	1128351	1066833	1056241	938154	938153	938672	860674						
Katastarska općina	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb						
Katastarska čestica	2122/1	1786/2	1786/2	1705/1	1701/1	1883	1680/6						
Površina katastarske čestice	1467	1635	1635	1653	1139	1244	1579						
Tip transakcije	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena						
Cijena €/m <sup>2</sup>	154	127	99	147	152	115	120						
Naimevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	18.06.2019	15.03.2019	21.12.2018	05.06.2018	08.12.2017	22.05.2018	08.12.2017						
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	M	M	M	M	M	M	M						
Koeficijent iskoristivosti	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0						
Kategorija zemljišta	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb						
Cjenovni blok	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb						
Grubo čišćenje	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA						
Uzaj u izračun	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA						
Razlog													
Meduvremensko izjednačavanje	125,02	125,02	119,82	114,51	110,46	114,51	110,46						
Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02						
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	1,00	1,00	1,04	1,09	1,13	1,09	1,13						
Korekcijski faktor													
$\frac{B}{(B)/A}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00						
Interkvalitativno izjednačena cijena (ki)	154,35	127,07	103,42	161,03	172,06	125,94	135,48						
Meduvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	154,35	127,07	103,42	161,03	172,06	125,94	135,48						
Statistička kontrola													
Odstupanje od prosjeka u %	7,25%	-11,71%	-28,15%	11,89%	19,55%	-12,49%	-5,87%						
Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa						
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	10,43	-16,86	-40,51	17,11	28,13	-17,98	-8,45						
Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa						
Ujecač kategorije zemljišta	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%						
Udjel vrijednosti u postotcima	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%						
Odobrano	154,35	127,07	103,42	161,03	172,06	125,94	135,48						
Korigirana vrijednost	154,35	127,07	103,42	161,03	172,06	125,94	135,48						
Ujecač zagadenje	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak						
Zagadenje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
Smanjenje vrijednosti nekretnine	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Odobrani utjecaj	154,35	127,07	103,42	161,03	172,06	125,94	135,48						
Korigirana vrijednost	154,35	127,07	103,42	161,03	172,06	125,94	135,48						

Statistička analiza

Prosjek	143,93
Standardno odstupanje (±)	23,19
Pravilo dva-sigma (±)	46,39

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost	136,47
<b>Zakruženo</b>	<b>67.261,84</b>
	<b>67.300,00</b>

- Vijek trajanja

Godina izgradnje objekta	1982
Starost objekta	38
Tip nekretnine:	Obiteljske kuće
Granice održivog vijeka korištenja (OVK)	70 - 100
Odabrani OVK	45

FK matrica	
A – lokacija/tržište	2
B – zgrada općenito	2
C – stanje zgrade	2

Faktor korištenje zgrade (FK) =	<b>2</b>
Rs (zaokruženo)	84,44%
OOVK (%)	51,00%
OOVK	22,95
<b>Zaokruženo</b>	<b>23</b>
Zamjenska starost zgrade	22
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	48,89%
Preostala vrijednost zgrade	51,11%

OVK je izračunat kao udio poslovnog dijela izgrađenog laganom konstrukcijom i zidani dio u odnosu na ukupnu površinu

- Prihodovna metoda

Opis prostora	Orijentacijska stopa (%)	Odabrana stopa	Korigirana stopa	Površina	Mjesečni najam	Valuta	Prosječni mjesečni prihod
Skladište	6,0-7,0	7,00%	9,00%	44,70	3,00 EUR		134
Prodajni prostor	4,5-6,0	6,00%	8,00%	119,85	10,00 EUR		1.199
Ured	4,5-6,0	6,00%	8,00%	31,75	5,00 EUR		159


Ukupni prihod							17.896
Troškovi upravljanja nekretninom							5,0%
Troškovi održavanje nekretnine					13,00 €/m2		14,3%
Rizik od pada prometa							2,5%
Pogonski troškovi							0,0%
Ukupni gospodarski troškovi							21,8%
Čisti prihod							14.002
Vrijednost zemljišta vazano za građevinu							67.300
Vrijednost ukupnog zemljišta							67.300
Tržišna kamatna stopa na nekretninu							8,1%
Održivi vijek korištenja građevine							23,00
Multiplikator (M)							10,30
Prinos na zemljištu							5.445
Neto nominalni prihod od građevine							8.558

Prihodovna vrijednost zgrade							88.106
Vrijednost zemljišta							67.300
Dodatni prihodi							0
Dodatni troškovi (adaptacija)							3.000

**Prihodovna vrijednost nekretnine** **152.406 EUR**

Prema ostvarenim Zakupima na ovom području, vrijednost se kreće 10-15 €/m2 za prodajno izložbene prostore, 5-8 €/m2 za uredske te 3-5 €/m2 za skladišne prostore.

## 5.4. Izvadak iz zemljišne knjige

		<b>NESLUŽBENA KOPIJA</b>				
						
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>						
Općinski građanski sud u Zagrebu ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB						
Stanje na dan: 01.11.2020. 22:53		Verificirani ZK uložak				
Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC		Broj ZK uložka: 288				
Broj zadnjeg dnevnika: Z-12656/2020						
Aktivne plombe:						
<b>IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</b>						
<b>A</b>						
<b>Posjedovnica</b>						
<b>PRVI ODJELJAK</b>						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m2	
1.	2377/3	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 352, SAMOBORSKA CESTA, DVORIŠNA ZGRADA, NADSTREŠNICA, NADSTREŠNICA I DVORIŠTE STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 352, SAMOBORSKA CESTA DVORIŠNA ZGRADA NADSTREŠNICA NADSTREŠNICA DVORIŠTE			611 163 52 113 46 237	
2.	2377/19	DVORIŠTE SAMOBORSKA			39	
		UKUPNO:			650	
<b>DRUGI ODJELJAK</b>						
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba	
4.1	Zaprimljeno 24.09.2012. broj Z-45725/12  Temeljem čl. 168a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (narodne novine 90/11), zabilježuje se da je za stambeno poslovnu zgradu br. 352, Samoborska cesta, dvorišnu zgradu, nadstrešnicu i nadstrešnicu na zkčbr. 2377/3 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje od 30. kolovoza 2012. godine, klasa: UP/I-350-05/12-07/228, Urbroj: 251-13-21/109-12-15.				ZABILJEŽBA	
<b>B</b>						
<b>Vlastovnica</b>						
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba	
	1. Vlasnički dio: 1/1 FRED BOBEK D.O.O. ZA TRGOVINU, UL. VI - OBALA BR. 158, PRVIĆ ŠEPURINE					
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)		02.11.2020. 11:09:23		Stranica: 1		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC


Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 288

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 24.03.2014. broj Z-13093/14  Temeljem sporazuma o povratu zajma i osiguranju založnim pravom od 13.02.2014. godine predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a, s rokom povrata od 14 godina počevši od 01.12.2014. godine, bez kamata, uz uvećanje za godišnji postotak inflacije u Republici Austriji, objavljen od strane nadležnog tijela R. Austrije za statistiku, za prethodnu godinu, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>BOBEK JADRANKA, OIB: 09542077299, ULICA VI-OBALA BR. 158, PRVIĆ ŠEPURINE</b>	700.000,00 EUR	PREDBILJEŽBA na 2.2
2.2	Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-17459/14  Temeljem izjave od 14. travnja 2014. godine zabilježuje se opravdanje predbilježbe založnog prava upisanog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a, u korist Jadranke Bobek, Prvić Šepurine, Ulica VI-Obala 158, OIB 09542077299, pod posl.br. Z-13093/14.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-12656/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL BR. OVR-643/2020 27.02.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 20.050,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja sa zateznim kamatama koje se obračunavaju na način i u rokovima sukladno rješenju o osiguranju, te radi osiguranja novčane tražbine po osnovi pamičnog troška u iznosu od 49.407,50 KN sa zateznim kamatama koje se obračunavaju na način i u rokovima sukladno rješenju o osiguranju, kao i radi osiguranja novčane tražbine po osnovi troškova ovog postupka sa zateznim kamatama koje se obračunavaju na način i u rokovima sukladno rješenju o osiguranju, za korist: <b>ODVJETNIČKO DRUŠTVO LEKO I PARTNERI D.O.O., OIB: 35913314365, ULICA KNEZA DOMAGOJA 18, 10000 ZAGREB</b>	20.050,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-12656/2020  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.11.2020.

## 5.5. Posjedovni list



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
**GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**

Stanje na dan: 01.11.2020. 22:53

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)  
Posjedovni list: 485

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FRED BOBEK D.O.O., PUT GAČELEZA 5B, 22211 VODICE, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	62951504153

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1594/1	Samoborska cesta	619	12		
			NADSTREŠNICA	113			
			DVORIŠNA ZGRADA	52			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Samoborska cesta 352	163			
			NADSTREŠNICA	46			
			DVORIŠTE	245			
		1594/2	SAMOBORSKA CESTA	39	12		
			DVORIŠTE	39			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>658</b>			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

## 5.6. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Stalni sudski vještak za,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina:**



## 5.7. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom



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

Broj: 4 Su-1181/18  
Zagreb, 15. prosinca 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Neila Deutscha, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je


**Neil Deutsch, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Matijašec 1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Neil Deutsch, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:  
1. Neil Deutsch  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

## 5.8. Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine, rujan 2019.



Pronam Nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama, iznajmljivanje opreme, posredovanje i trgovinu  
Varšavska 9, 10000 Zagreb, Hrvatska  
Tel: +385 1 4801 300, Fax: +385 1 4801 365  
info@pronam-nekretnine.hr

# ELABORAT

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Nekretnina:** **Poslovno stambena građevina sa zemljištem**  
Samoborska cesta 352  
10000 Zagreb

**Naručitelj:** **Fred Bobek d.o.o.**  
Put Gaćezeza 5b  
22 211 Vodice

## S A D R Ž A J :

1. SAŽETAK PROCJENE .....	3
2. UVOD.....	4
3. NALAZ .....	5
3.1. Opis lokacije nekretnine.....	5
3.2. Dokaz vlasništva .....	6
3.3. Komentar legaliteta.....	9
3.4. Tehnički opis.....	13
3.5. Iskaz površine .....	14
3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	15
3.6.1 Metode procjena .....	16
4. MIŠLJENJE .....	18
5. PRILOZI .....	19
5.1. Foto dokumentacija .....	19
5.2. Poredbena metoda (stambeni dio).....	21
5.3. Prihodovna metoda (poslovni dio).....	22
- Poredbena metoda zemljišta.....	22
- Vijek trajanja.....	23
- Prihodovna metoda .....	24
5.4. Izvadak iz zemljišne knjige .....	25
5.5. Posjedovni list .....	26
5.6. Izjava o neovisnosti i nepristranosti .....	27
5.7. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom .....	28

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zagreb	10090
	Naziv ulica i k.br.	Samoborska cesta	352
	Gradska četvrt	Podsused	
	zemljopisne koordinate	45.814152, 15.851622	
Tip nekretnine	Poslovno stambena zgrada		
Namjena nekretnine	Poslovna		
Zemljišnik	zk.ul.		288
	poduložak		-
	zk. čestica, br.		2377/3 i 2377/19
	katastarska općina	Gornji Stenjevec	
Katastar	posjedovni list, br.		485
	k. čestica, br.		1594/1 i 1594/2
	katastarska općina	Podsused	
Kat	-		
Pripadak	-		
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]	650,00		
Neto korisna površina nekretnina [m <sup>2</sup> ]	315,16		
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine	<b>274.324 €</b>		
Tip procjene tržišne vrijednosti	Procjena nekretnine		
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost		650 €/m <sup>2</sup>
	Ukupno		205.000 €
Legalitet	DA		
Odobrenje za građenje	NE		
Uporabna dozvola (rješenje o izvedenom stanju)	DA		
Neposredan pristup na javnu prometnicu	DA		
Usklađenost zemljišnika i katastra	DA		
Godina izgradnje	1968 - 1997		
Godina adaptacije	-		
Datum vrednovanja (procjene)	25.9.2019		
Utrživost nekretnine	Prosječna		
Stanje nekretnine	Prosječno		
Procjenu izradio	Tvrtka	Pronam Nekretnine d.o.o.	
	Procjenitelj	Neil Deutsch	



---

## 2. UVOD

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine – poslovno stambene građevine upisane u zk.ul. 288, k.o. Gornji Stenjevec na z.k.č 2377/3 i 2377/1958 u Zagrebu, Samoborska cesta 352.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 19.09.2019. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

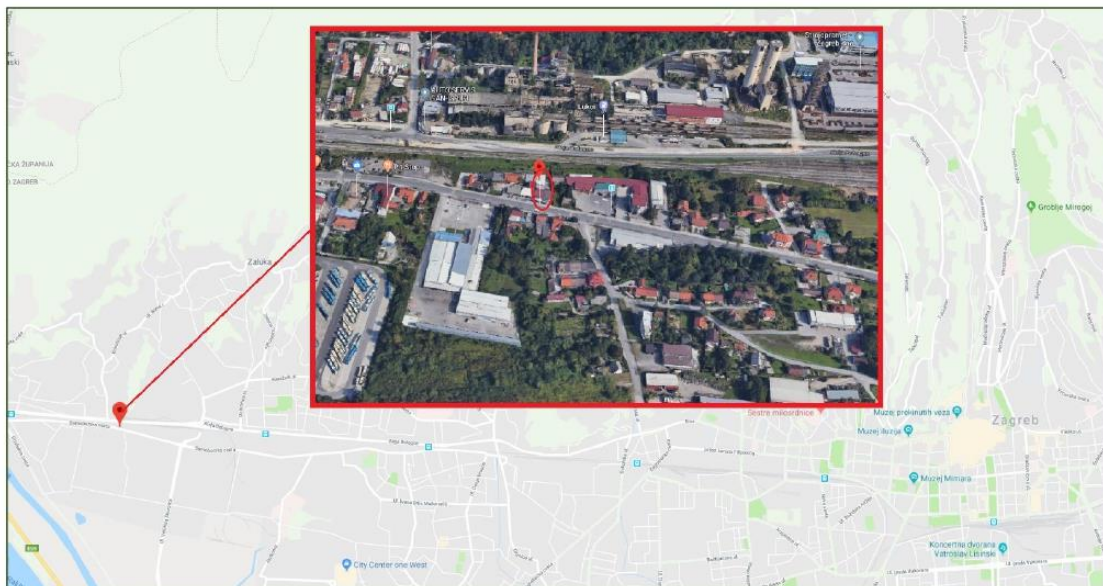
**TRŽIŠNE** - građevinske vrijednosti TR tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

### 3. NALAZ

#### 3.1. Opis lokacije nekretnine

Predmetna poslovno stambena građevina se nalazi u Zagrebu, Samoborska ceta 352.



Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Zagreba, jer se nalazi na i u blizini važnijih prometnica.

Predmetna građevina smještena je unutar urbanog okruženja, i to pretežno građevinama slične starosti i načina izgradnje te slične katnosti.

Etaže namijenjene za stanovanje su smještene na katu dok poslovni dio je u prizemlju

Parkiranje je omogućena na predmetnom zemljištu

### 3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva naručitelj je priložio izvratke iz zemljišne knjige (neslužbene online verzije) Općinskog suda u Zagrebu, k.o. Gornji Stenjevec zk.ul. 288 gdje u prvom odjeljku Posjedovnice A upisano

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	2377/3	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 352, SAMOBORSKA CESTA, DVORIŠNA ZGRADA, NADSTREŠNICA, NADSTREŠNICA I DVORIŠTE			611	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 352, SAMOBORSKA CESTA			163	
		DVORIŠNA ZGRADA			52	
		NADSTREŠNICA			113	
		NADSTREŠNICA			46	
		DVORIŠTE			237	
2.	2377/19	DVORIŠTE SAMOBORSKA			39	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>650</b>	

U drugom odjeljku je upisano

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 24.09.2012. broj Z-45725/12	
4.1	Temeljem čl. 268a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (narodne novine 90/11), zabilježuje se da je za stambeno poslovnu zgradu br. 352, Samoborska cesta, dvorišnu zgradu, nadstrešnicu i nadstrešnicu na zkčbr. 2377/3 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje od 30. kolovoza 2012. godine, klasa: UP/I-350-05/12-07/228, Urbroj: 251-13-21/109-12-15.	ZABILJEŽBA

U vlasovnici B kao samovlasnik nekretnine upisana je tvrtka FRED BOBEK D.O.O. ZA TRGOVINU, UL. VI - OBALA BR. 158, PRVIĆ ŠEPURINE.

U teretovnici C upisano je

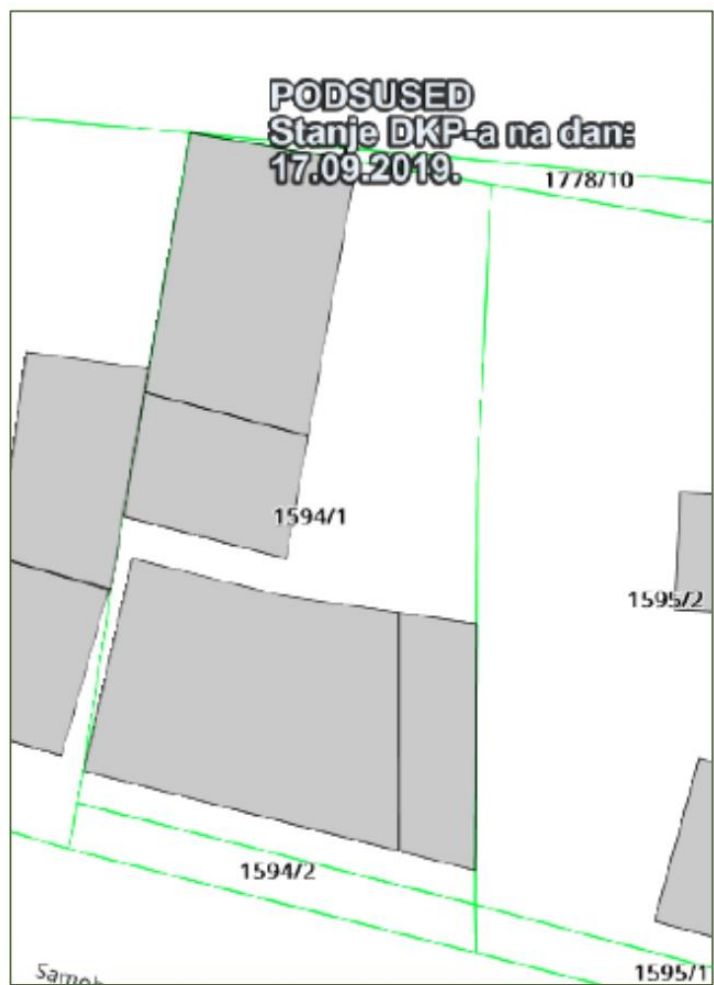
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 24.03.2014. broj Z-13093/14  Temeljem sporazuma o povratu zajma i osiguranju založnim pravom od 13.02.2014. godine predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a, s rokom povrata od 14 godina počevši od 01.12.2014. godine, bez kamata, uz uvećanje za godišnji postotak inflacije u Republici Austriji, objavljen od strane nadležnog tijela R. Austrije za statistiku, za prethodnu godinu, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>BOBEK JADRANKA, OIB: 09542077299, ULICA VI-OBALA BR. 158, PRVIĆ ŠEPURINE</b>	700.000,00 EUR	PREDBILJEŽBA na 2.2
2.2	Zaprimljeno 17.04.2014. broj Z-17459/14  Temeljem izjave od 14. travnja 2014. godine zabilježuje se opravdanje predbilježbe založnog prava upisanog radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 700.000,00 EUR-a, u korist Jadranke Bobek, Prvić Šepurine, Ulica VI-Obala 158, OIB 09542077299, pod posl.br. Z-13093/14.		

U posjedovnom listu br. 485, k.o. Podsused (neslužbena kopija) upisano

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1594/1	<b>SAMOBORSKA CESTA</b>	<b>611</b>	<b>12</b>		
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 352	163			
			NADSTREŠNICA	46			
			NADSTREŠNICA	113			
			DVORIŠNA ZGRADA	52			
			DVORIŠTE	237			
		1594/2	<b>SAMOBORSKA CESTA</b>	<b>39</b>	<b>12</b>		
			DVORIŠTE	39			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>650</b>			

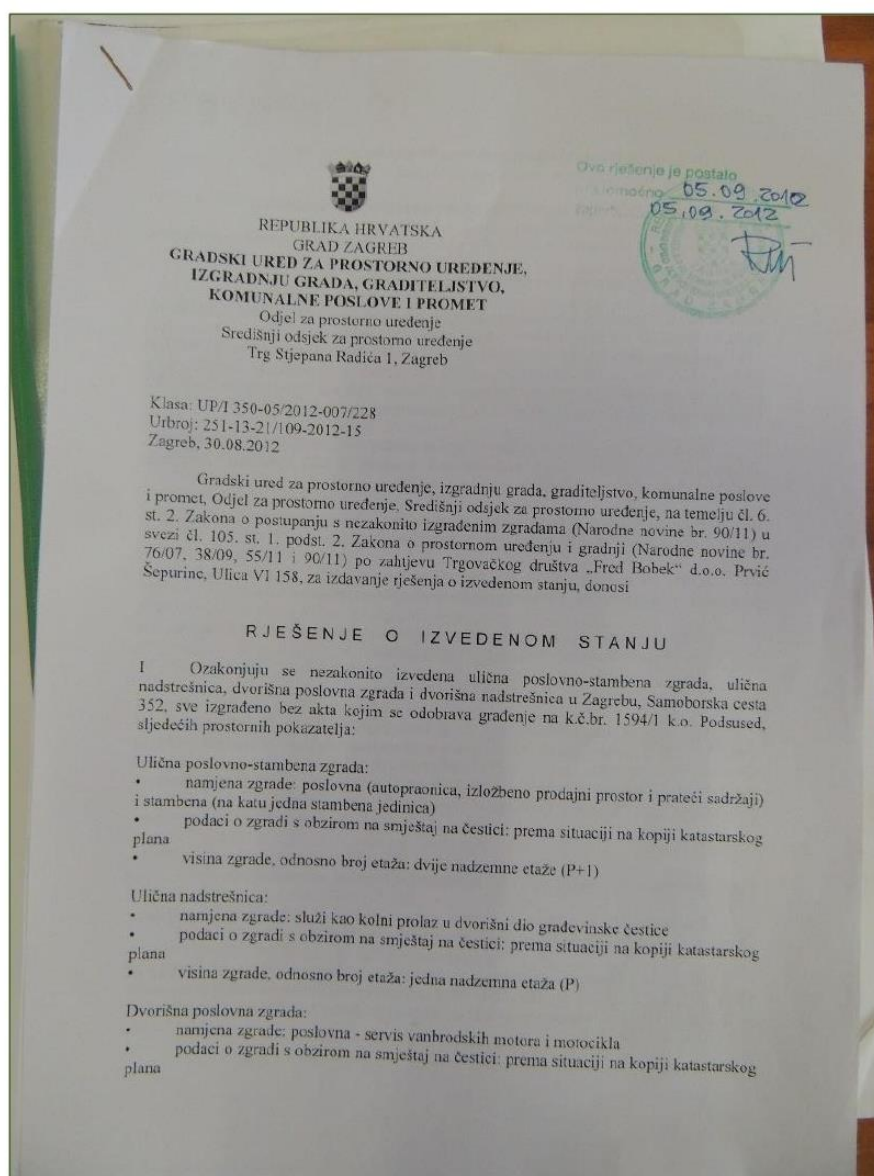
Kao samobosjednik nekretnine upisana je tvrtka FRED BOBEK D.O.O. ZA TRGOVINU, UL. VI - OBALA BR. 158, PRVIĆ ŠEPURINE.

U kopiji katastarskog plana (Internet izdanje) je razvidno da su predmetne građevine ucrtane




### 3.3. Komentar legaliteta

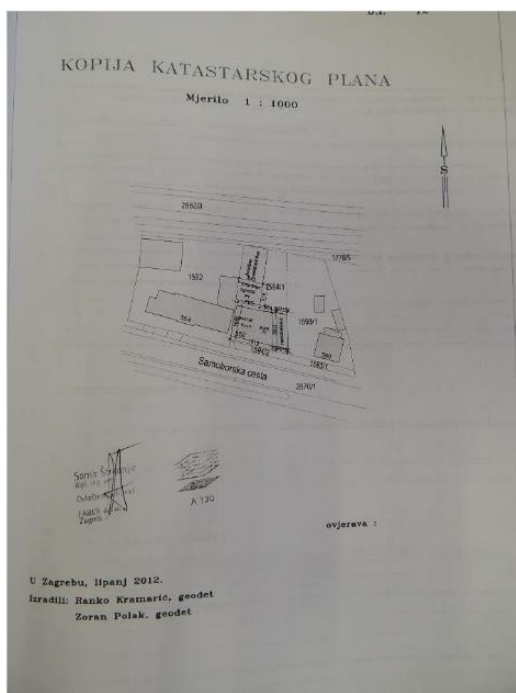
1) Za predmetnu nekretninu je ishođeno Rješenje o izvedenom stanju:

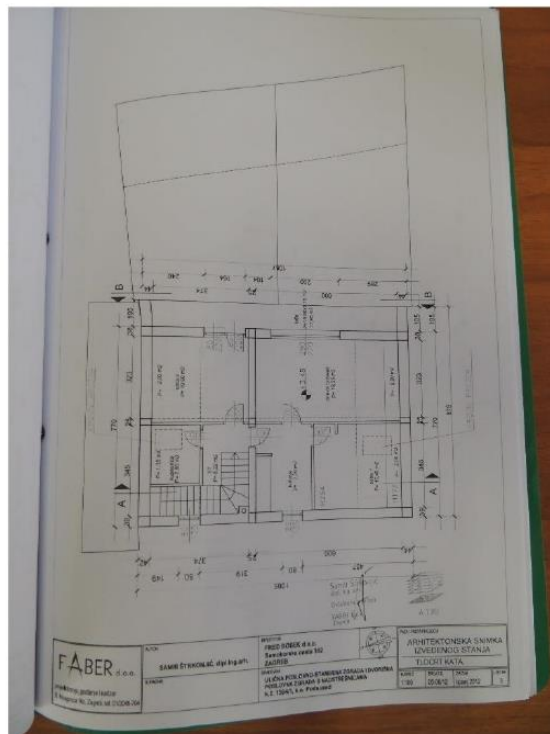
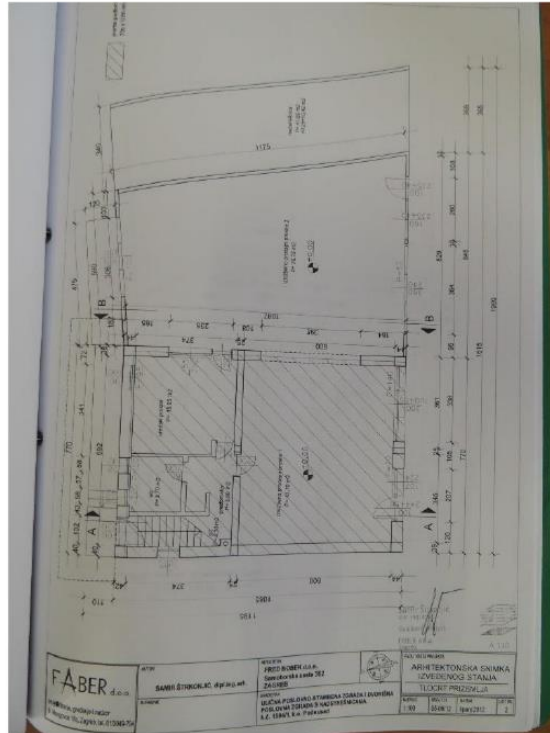


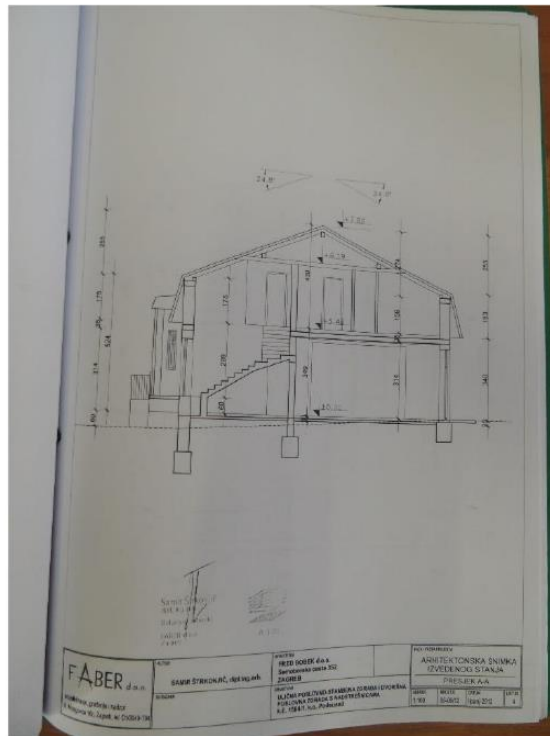
Uvidom u snimci izvedenog stanja, razvidno je da je ona usklađena sa zatečenim stanjem:

PROJEKT IZRAĐIO: <b>FABER d.o.o.</b> Savinski otok 33, 10000 Zagreb tel: 01 4349 706, fax: 01 4349 700 e-mail: faber@faber-civilis.hr	PROJEKT IZRAĐIO: FABER d.o.o. Savinski otok 33, 10000 Zagreb tel: 01 4349 706, fax: 01 4349 700 e-mail: faber@faber-civilis.hr
M.P.  FABER d.o.o. za inženjering i projektiranje	PROJEKT IZRAĐIO: FABER d.o.o. Savinski otok 33, 10000 Zagreb tel: 01 4349 706, fax: 01 4349 700 e-mail: faber@faber-civilis.hr
GRADJEVINA:	<b>ULIČNA POSLOVNO – STAMBENA ZGRADA I DVORIŠNA POSLOVNA ZGRADA S NADSTREŠNICAMA</b>
LOKACIJA:	ZAGREB, SAMOBORSKA CESTA 352 k.č. 1594/1, k.o. Podsused
INVESTITOR:	<b>FRED BOBEK d.o.o.</b> Ulica VI 158, Prvić Šepurine
BRČJ:	T.D. 05-06/12 Z.O.P. 05-06/12
PROJEKT:	<b>ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRADENE ZGRADE</b>
GLAVNI PROJEKTANTI / PROJEKTANTI:	<b>SAMIR ŠTRKONJIĆ, dipl.ing.arh.</b> ovlaštani arhitekt
SURADNIK:	

Zagreb, lipanj 2012.







Iz gore navedenoga je razvidno da je nekretnina legalna u prostoru.

- 2) Stanje upisano u zemljišniku i katastru je usklađeno sa stanjem u naravi.
- 3) Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

### 3.4. Tehnički opis

#### Općenito

Godina gradnje:	1968
Godina adaptacije:	1997
Katnost građevine:	Prizemlje, kat
Kat:	-
Namjena po etaži:	Poslovna u prizemlju i stambena na katu
Uporaba po etaži:	Poslovno u prizemlju i stambeno na katu

#### Konstrukcija zgrade

Temelji:	Betonski
Nosiva konstrukcija:	AB elementi, opeka, čelični elementi
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	Drveno
Pokrov:	Valoviti lim
Pregradni zidovi:	Opeka
Vanjski otvori:	PVC
Pročelja:	Obrađeno

#### Unutarnja obrada

Podovi:	Parket, keramika, AB
Zidovi:	Ožbukani i obojani, keramika
Stropovi:	Obrađeni
Unutarnja stolarija:	Drvena i PVC

#### Instalacije

	DA	NE
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Odvodnja:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plin:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Klimatizacija:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grijanje:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Tip grijanja: Plinsko etažno
Napomena:	Ugrađen protuprovalni sustav;	

### 3.5. Iskaz površine

Opis	Korisna površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )	Bruto površina (m <sup>2</sup> )	Bruto volumen (m <sup>3</sup> )
<b>Prizemlje</b>					
Izložbeno prodajni salon	43,10	1,00	43,10	50,43	
Uredski prostor	19,95	1,00	19,95	23,34	
Predprostor	3,80	1,00	3,80	4,45	
Sanitarni čvor	3,70	1,00	3,70	4,33	
Stubište	4,30	1,00	4,30	5,03	
Prodajni prostor	76,75	1,00	76,75	89,80	
Nadstrešnica (prolaz)	41,69	0,30	12,51	48,78	
Dvorišna zgrada	44,70	1,00	44,70	52,15	
Nadstrešnica	115,40	0,30	34,62	121,17	
<b>Ukupno</b>	<b>353,39</b>		<b>243,43</b>	<b>399,46</b>	
<b>KAT</b>					
Dnevni boravak	2,00	0,75	1,50	1,71	
	18,25	1,00	18,25	20,84	
Kuhinja	7,70	1,00	7,70	8,79	
Soba	2,00	0,75	1,50	1,71	
	10,40	1,00	10,40	11,87	
Soba	2,00	0,75	1,50	1,71	
	10,60	1,00	10,60	12,10	
Kupaonica	1,35	1,00	1,35	1,54	
	2,80	1,00	2,80	3,20	
Stubište	8,22	1,00	8,22	9,39	
Lođa	10,55	0,75	7,91	9,03	
<b>Ukupno</b>	<b>75,87</b>		<b>71,73</b>	<b>81,90</b>	
<b>Sveukupno</b>	<b>429,26</b>		<b>315,16</b>	<b>481,36</b>	<b>1.413,90</b>
Poslovni dio	311,70		230,92	350,69	
Stambeni dio	75,87		71,73	81,90	

### 3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa te unutarnje procedure Sberbank d.d. Zagreb i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 79/14)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostomom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Interna procedura Sberbank d.d.



### 3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

**Poredbena metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

**Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu stambenog dijela i zemljišta.**



**Prihodovna metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Sukladno Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu glavne zgrade sa pratećim sadržajima. Obzirom na specifičnost nekretnine, te činjenice da na tržištu nema podataka o najmovima, za prihode će se koristiti ostvareni prihodi koje vlasnik nekretnine ostvaruje u toj nekretnini.

**Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, ova metoda je najpogodnija za procjenu poslovnog dijela nekretnine.**

**Troškovna metoda:** u prvom je redu 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### 4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine i to poslovno stambena građevina sa pripadajućem zemljištem u Zagrebu, Samoborska cesta 352 upisana u zk.ul. 288, k.o. Gornji Stenjevec na z.k.č. 2377/3 u iznosu od:

METODA PROCJENE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	
Poredbena metoda (stambeni dio)	97.138 €	718.818 kn
Prihodovna metoda (poslovni dio)	177.732 €	1.315.214 kn
<b>UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)</b>	<b>274.324 €</b>	<b>2.030.000 kn</b>

(422 €/m<sup>2</sup>)

Tečaj: 7,4000

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

izradio:

Neil Deutsch, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj rješenja: Su-1181/18



Datum vrednovanja: 25.09.2019

**5. PRILOZI**  
**5.1. Foto dokumentacija**







### 5.3. Prihodovna metoda (poslovni dio)

#### - Poredbena metoda zemljišta

Predmet procjene		>>> Površina zemljišta koje pripada poslovnom djelu nekretnine										
Površina	695,12											
Vrsta	M											
Mjera	1											
Kategorija	1											
Udjel vriednosti u postotcima	100,00%											
Lokacija	Heena											
Dan vrednovanja	18.4.2019.											
ID ZKC	1120351	1066833	1056241	1004251	930154	938153	938672	866074				
Katarska općina	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb
17802	17051	17051	17051	17051	17051	17051	17051	17051	17051	17051	17051	17051
1835	1835	1835	1835	1835	1835	1835	1835	1835	1835	1835	1835	1835
1487	1487	1487	1487	1487	1487	1487	1487	1487	1487	1487	1487	1487
154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.	15.3.2019.
M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.
Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb	Podused, Grad Zagreb
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
125,02	125,02	125,02	118,82	114,51	110,46	110,46	110,46	110,46	110,46	110,46	110,46	110,46
125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02	125,02
1,00	1,00	1,00	1,04	1,09	1,13	1,13	1,13	1,09	1,13	1,13	1,13	1,13
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
164,36	127,07	103,42	103,42	181,03	172,06	172,06	172,06	125,94	125,94	125,94	135,48	135,48
7,25%	-11,71%	-28,15%	-28,15%	11,89%	19,55%	19,55%	19,55%	-12,49%	-12,49%	-12,49%	-5,07%	-5,07%
10,43	-16,88	-40,51	-40,51	17,11	28,13	28,13	28,13	-17,98	-17,98	-17,98	-8,45	-8,45
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
154,36	127,07	103,42	103,42	161,03	344,11	344,11	344,11	503,77	503,77	503,77	677,38	677,38
nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak	nizak
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
154,36	127,07	103,42	103,42	161,03	344,11	344,11	344,11	503,77	503,77	503,77	677,38	677,38

Statistička analiza	
Prosjeak	143,93
Standardno odstupanje (t)	23,19
Pravilo dva sigurni (t)	46,39
Mikrodavna prosječna vrijednost nekretnine	138,47
<b>Tražbina vrijednost</b>	<b>73.025,39</b>
<b>Zaokruženo</b>	<b>73.000,00</b>

- Vijek trajanja

Godina izgradnje objekta	1982
Starost objekta	37
Tip nekretnine:	Obiteljske kuće
Granice održivog vijeka korištenja (OVK)	70 - 100
Odabrani OVK	45

FK matrica	
A – lokacija/tržište	2
B – zgrada općenito	2
C – stanje zgrade	2

Faktor korištenje zgrade (FK) =	<b>2</b>
Rs (zaokruženo)	82,22%
OOVK (%)	51,00%
OOVK	22,95
<b>Zaokruženo</b>	<b>23</b>
Zamjenska starost zgrade	22
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	48,89%
Preostala vrijednost zgrade	51,11%

OVK je izračunat kao udio poslovnog dijela izgrađenog laganom konstrukcijom i zidani dio u odnosu na ukupnu površinu

- Prihodovna metoda

Opće karakteristike nekretnine	Zatečeno stanje	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0	0,00%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...)	prosječna	0,0	0,00%
Rizik naplate najamnine / zakupa	povećan rizik	do 1,0	1,00%
Gospodarska situacija	naročito loša	do 1,0	1,00%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0	0,00%
<b>Ukupna korekcija</b>			<b>2,00%</b>

Opis prostora	Orijentacijska stopa (%)	Odabrana stopa	Korigirana stopa	Površina	Mjesečni najam	Valuta	Prosječni mjesečni prihod
Skladište	6,0-7,0	7,00%	9,00%	160,10	3,00 EUR		480
Prodajni prostor	4,5-6,0	6,00%	8,00%	119,85	10,00 EUR		1.199
Ured	4,5-6,0	6,00%	8,00%	31,75	5,00 EUR		159

Ukupni prihod	22.051
Troškovi upravljanja nekretninom	5,0%
Troškovi održavanje nekretnine	13,00 €/m2
Rizik od pada prometa	2,5%
Pogonski troškovi	0,0%
<b>Ukupni gospodarski troškovi</b>	<b>25,9%</b>
Čisti prihod	16.345
Vrijednost zemljišta vezano za građevnu	73.000
Vrijednost ukupnog zemljišta	73.000
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	8,3%
Održivi vijek korištenja građevine	23,00
Multiplikator (M)	10,15
Prinos na zemljištu	6,031
Neto nominalni prihod od građevine	10.314
Prihodovna vrijednost zgrade	104.732
Vrijednost zemljišta	73.000
Dodatni prihodi	0
Dodatni troškovi	0
<b>Prihodovna vrijednost nekretnine</b>	<b>177.732 EUR</b>

Prema ostvarenim Zakupima na ovom području, vrijednost se kreće 10-15 €/čm za prodajno izložbene prostore, 5-8 €/čm za uredske te 3-5 €/čm za skladišne prostore.