

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivica Mihaljević, struč. spec. ing. aedif

tel: 091 373 5357

Stjepana Grandže 3, Šašिनovec, Sesvete

mail: ivica.mihaljevic8501@gmail.com



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **Đuro Sesar**
Martićeva 73, Zagreb

NEKRETNINA: **Garaža**

LOKACIJA: **Bosiljevka 51, Zagreb, Grad Zagreb**
k.č. 2308 k.o. Trešnjevka Nova

IZRADIO:

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Ivica Mihaljević, struč. spec. ing. aedif



Zagreb, studeni 2025.

SADRŽAJ

DOKAZ O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA	2
1. OSNOVNI PODACI O ELABORATU	3
2. PODACI O NEKRETNINAMA.....	5
2.1. LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINA.....	5
2.2. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE	6
2.3. FIZIČKI RIZICI NEKRETNINE.....	6
2.4. ISKAZ POVRŠINA I TLOCRT	6
3. PROCJENA NEKRETNINE.....	8
4. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE	13
5. ZAKLJUČAK	15
PRILOG I: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	17

DOKAZ O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su-998/2022
Zagreb, 28. rujna 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ivica Mihaljevića (OIB 07433734605), temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Ivica Mihaljević, struč.spec.ing.aedif. iz Sesveta, Šašinovec, Stjepana Grande 3, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Dana 19. rujna 2022. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Ivica Mihaljevića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-851/16 od 21. ožujka 2018. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić



1. OSNOVNI PODACI O ELABORATU

Na temelju zahtjeva naručitelja Đure Sesara, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta na adresi Bosiljevska 51, Zagreb.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići na slobodnom tržištu u vrijeme procjene, sve prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Očevid je obavljen na predmetnoj lokaciji 27.10.2025. godine. Procjena se temelji na jednoj ili dvije metode od 3 navedene:

1. Troškovnoj metodi uz korekciju tržišnih elemenata,
2. Poredbenoj metodi,
3. Prihodovnoj metodi.

Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, posebno u odnosu na raspoložive podatke i dokumentaciju.

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonima i normama koje reguliraju izračun vrijednosti predmetne nekretnine:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 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, 108/17)
- 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)
- Odluke o visinama komunalnih doprinosa JLS-a
- GUP – ovi i Prostorni planovi gradova i općina
- Zakon o tajnosti podataka (NN 79/07, 86/12)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22) koja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i drugo), uključujući i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Posebno se napominje:

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od naručitelja te iz javno dostupnih izvora i drugih izvora
- Da vještak ne može odgovarati za pravne, financijske i druge posljedice nastale temeljem korištenja procjene
- Da vještak nema koristi ni štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- aplikacija eNekretnine

2. PODACI O NEKRETNINAMA

2.1. LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINA

Adresa: Bosiljevska 51, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TREŠNJEVKA NOVA
k.č.br.: 2308

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u širem centru grada Zagreba. Garaže u okolini su uglavnom u sklopu višestambenih zgrada. Pristup nekretnini je iz ulice.

Naslijeđeno onečišćenje – nije ispitano.

2.2. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Garaža je zapuštena i služi kao spremište.

2.3. FIZIČKI RIZICI NEKRETNINE

VRSTA RIZIKA

Rizik od riječne poplave

Rizik od bujice

Rizik podizanja razine mora

Rizik od požara

Rizik od oluje

STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA

nizak

nizak

vrlo nizak

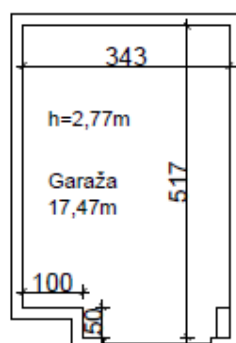
nizak

nizak

2.4. ISKAZ POVRŠINA I TLOCRT

Površina predmetne nekretnina iznosi 17,47 m².

GARAŽA BROJ 7 U STAMBENOJ
ZGRADI, PODRUM,
BOSILJEVSKA ULICA 51, ZAGREB



MJ 1:100

3. PROCJENA NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. 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.

Poredbena metoda

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, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Troškovna metoda

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. U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Demografski trendovi

U Republici Hrvatskoj se nastavlja se kontinuirano starenje stanovništva. Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, u 2021. godini prosječna starost stanovništva Republike Hrvatske iznosila je 44,3 godine (muškarci 42,5 godine, žene 45,9 godina), što Hrvatsku svrstava među najstarije nacije Europe. Prema istim podacima, u Hrvatskoj udio stanovništva u dobi od 65 i više godina iznosi 22,35% te 5,53% starijih od 80 godina.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Unatoč padu inozemne potražnje i zaoštrenim uvjetima financiranja, hrvatsko gospodarstvo je u 2023. godini nastavilo rasti znatno iznad prosjeka EU-a i europodručja, a takav bi se trend mogao nastaviti i u narednim godinama. Razmjerno brz rast hrvatskog gospodarstva odraz je više čimbenika, uključujući

snažnu potražnju za turističkim uslugama, zatim intenziviranje korištenja EU fondova te ekspanzivno usmjerenu fiskalnu politiku. U takvim su uvjetima nastavljena i povoljna kretanja na tržištu rada, što je podržalo solidan rast osobne potrošnje. Sveukupni bi tako realna gospodarska aktivnost ove godine mogla biti veća za 2,6% u odnosu na 2022., a sljedeće godine rast bi mogao ojačati na 3,0%, uslijed očekivanog oporavaka vanjske potražnje i nastavka relativno ekspanzivnog usmjerenja fiskalne politike. Poteškoće u lancu opskrbe nakon pandemije COVID-a i posljedice sankcija koje su proizašle iz rata u Ukrajini ozbiljno su utjecale na cijene građevinskog materijala. Međutim, prognoze konzultantske tvrtke CBRE malo su optimističnije, očekujući da će se porast ovih cijena umirivati od 2023.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Prema podacima DZS-a, cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

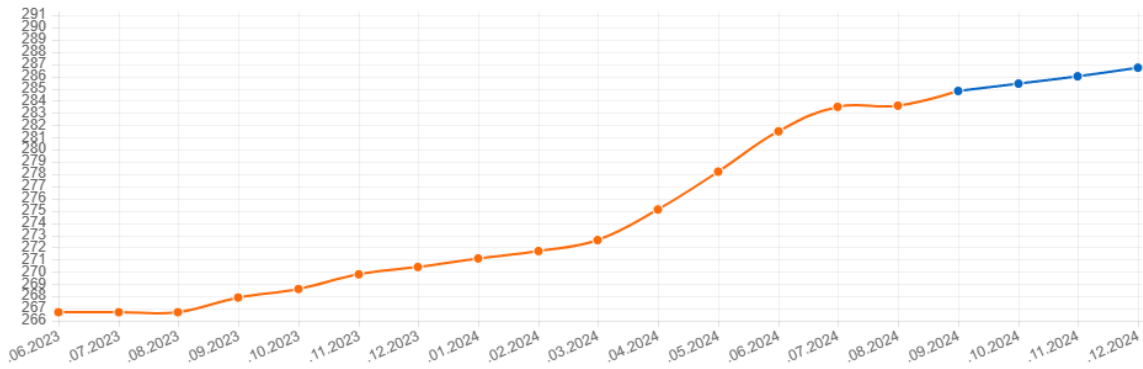
Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					Tromjesečne stope promjene (u %) ^b					Godišnje stope promjene (u %) ^b							
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	...	...	...	...	...	...	17,1	...	...	15,2	22,1	12,0
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	...	...	...	...	...	...	14,8	...	...	16,0	15,6	8,5
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	...	...	...	...	...	...	13,0	...	...	12,4	14,2	12,2
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	...	...	...	...	...	...	14,3	...	...	12,6	16,5	13,6
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	...	...	...	...	...	...	13,9	...	...	14,7	15,4	8,7
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	...	...	...	...	...	...	1,2	...	...	-0,5	4,1	-0,4
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	...	...	...	...	...	...	-5,0	-2,1	-6,8	-7,0	-3,4	-3,3
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	...	...	...	...	...	...	-6,3	-7,8	-5,2	-8,9	-4,4	-4,0
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	...	...	...	...	...	...	0,2	1,8	-1,0	-0,4	1,2	-0,5
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	...	...	...	...	...	...	-1,6	-0,3	-2,5	-2,0	-1,8	-0,5
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	...	...	...	...	...	...	-3,9	-3,5	-4,2	-5,8	-3,0	-4,1
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	...	...	...	...	...	...	-1,6	-2,1	-1,3	-1,3	-2,0	-0,8
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	...	...	...	...	...	...	-2,9	-6,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	...	...	...	...	...	...	0,9	-3,4	1,8	0,7	1,3	-0,8
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	...	...	...	...	...	...	3,8	-0,1	4,6	4,3	4,4	0,6
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	...	...	...	...	...	...	6,1	3,6	6,6	10,7	5,3	0,5
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	...	...	...	...	...	...	9,0	8,3	9,1	13,2	6,9	3,8
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	...	...	...	...	...	...	7,7	1,2	8,5	8,1	6,3	10,0
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	...	...	...	...	...	...	7,3	8,9	7,2	7,2	8,2	5,9
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	...	...	...	...	...	...	14,8	17,5	14,5	17,9	12,3	15,3
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	...	...	...	...	...	...	11,9	9,0	12,4	11,7	11,3	16,3

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 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

Poredbene nekretnine:

1. k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova

Informacije

Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1973639
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5117748
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.10.2023
Površina u prometu	14,44
Vrijednost nekretnine (KN)	67.810,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.000,00
Datum ugovora	13.10.2023

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1542053
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)

Zagreb, Bosiljevska ulica 51

Ozaljska ulica

2. k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova

Informacije
Pretežita namjena cjelovnog bloka

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1542053
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4610838
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2021
Površina u prometu	13,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.145,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	11.11.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjelovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1396910
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)

Zagreb, Bosiljevska ulica 51

3. k.č.br. 3827, k.o. Trešnjevka Nova

Informacije
garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1995355
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5132399
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.11.2023
Površina u prometu	12,00
Vrijednost nekretnine (KN)	52.741,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.000,00
Datum ugovora	06.10.2023
REZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjelovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1887932
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)

Zagreb, Bosiljevska ulica 51

Obilježja procjenjivanog i poredbenih zemljišta						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina (ZK)				
Bosiljevska 51, Sesvete	3.11.2025.	17,47 m ²				

Poredbene nekretnine						
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Površina (ZK)		Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	23.10.2023.	14,44 m ²		9.000,00	623,27
2	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	26.11.2021.	13,00 m ²		10.000,00	769,23
3	k.č.br. 3827, k.o. Trešnjevka Nova	24.11.2023.	12,00 m ²		7.000,00	583,33

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	23.10.2023.	623,27	245,11	206,63	1,19	739,34
2	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	26.11.2021.	769,23		158,32	1,55	1.190,92
3	k.č.br. 3827, k.o. Trešnjevka Nova	24.11.2023.	583,33		206,63	1,19	691,97

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	K _o	K _{gps}	K _{uo}	K _{sk}	K _p	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
Procjenjivana nekretnina			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	739,34	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10	1,05	0,96	707,50
2	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	1.190,92	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10	1,05	0,96	1.139,63
3	k.č.br. 3827, k.o. Trešnjevka Nova	691,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	691,97

K_p = Koeficijent povoljnosti

$$K_p = 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sk}$$

K_o = Koeficijent orijentacije

K_{gps} = Koeficijent geografskog položaja

K_{uo} = Koeficijent utjecaja okoliša

K_{sk} = Koeficijent utjecaja smanjenog manevra

(prolaz do nekretnine, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta nekretnine	veličina usporednih nekretnina	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
Procjenjivana nekretnina			1,00	1,00	1,00	
1	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	707,50	1,00	1,00	1,00	707,50
2	k.č.br. 2308, k.o. Trešnjevka Nova	1.139,63	1,12	1,00	0,88	1.002,88
3	k.č.br. 3827, k.o. Trešnjevka Nova	691,97	1,00	1,00	1,00	691,97

Srednja vrijednost EUR/m²

800,78

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena Kn/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	708	-93,28	-12%	93,28	8.701	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.003	202,10	25%	202,10	40.843	prihvatljivo	prihvatljivo
3	692	-108,82	-14%	108,82	11.841	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena

800,78

Standardna devijacija

143,04

Dvostruka standardna devijacija

286,09

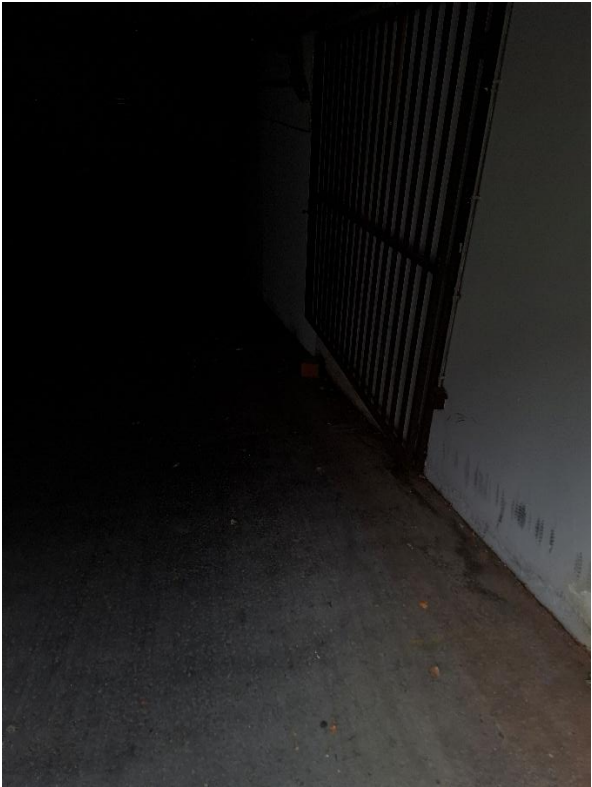
Prosječno apsolutno odstupanje

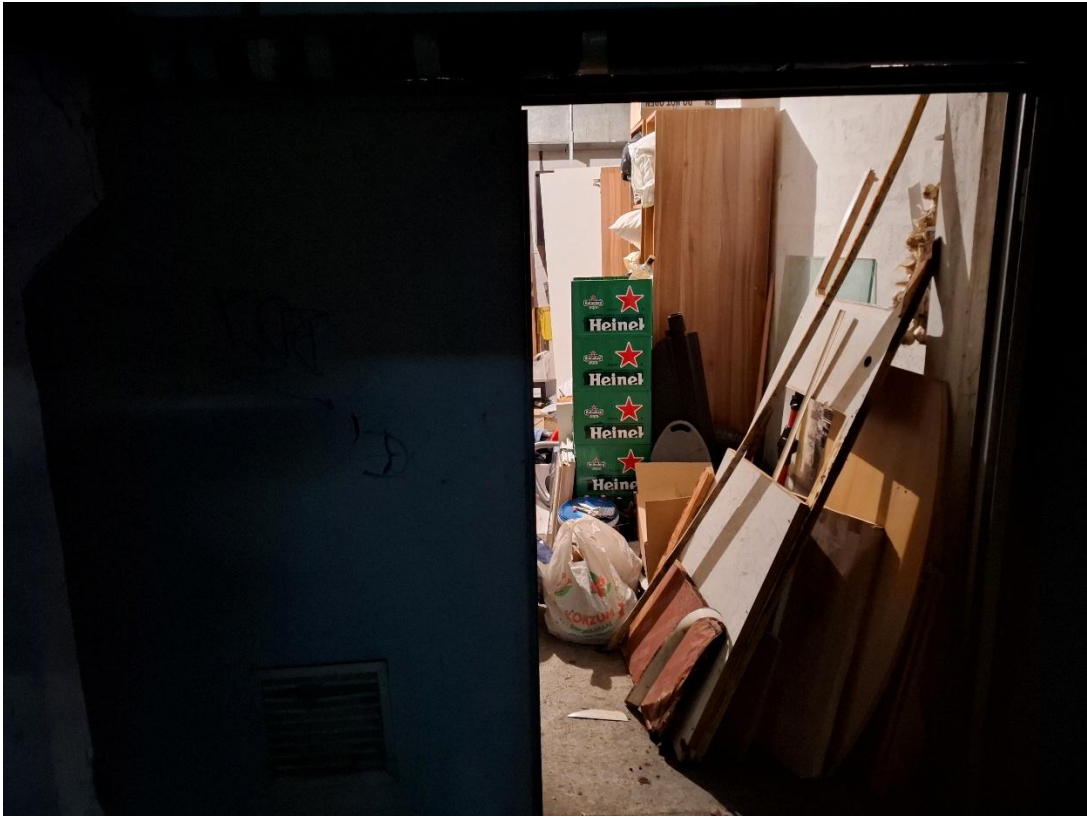
134,73

Tržišna vrijednost 17,47 m² x 800,78 EUR/m² = 13.989,65 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo) = 14.000,00 €

4. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE





5. ZAKLJUČAK

Naručitelj: Đuro Sesar

Adresa nekretnine: Bosiljevska 51, Zagreb

Vrsta nekretnine: garaža

Datum vrednovanja: 3.11.2025.

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena adekvatnih zemljišta. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje i postojeći sadržaji. Izrada elaborata obavljena je nepristrano i neovisno.

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi: **14.000,00 €**

IZRADIO:

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Ivica Mihaljević spec. ing. aedif



Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema pravnu valjanost.

Procjenitelj:

Ivica Mihaljević, struč. spec. ing. aedif

PRILOG I: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 03.11.2025. 13:59

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA

Broj ZK uloška: 13764

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-54281/2025 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe: Z-29528/2015, Z-36044/2023, Z-59226/2023, Z-59229/2023, Z-59233/2023, Z-59243/2023, Z-59248/2023,
Z-39517/2025 (E-58), Z-39517/2025 (E-94), Z-39517/2025 (E-153), Z-39517/2025 (E-154)

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	2308	10	BOSILJEVSKA ULICA-OZALJSKA ULICA-SELSKA CESTA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Bosiljevska ulica 51, Zagreb, Ozaljska ulica 108, 110, 112, 114, Zagreb, Selska cesta 153	2665 944 1721	
		UKUPNO:		2665	

B Vlastovnica

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
80.1	Zaprimljeno 24.07.2025.g. pod brojem Z-40103/2025 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, Tihomira Postrimovski, OIB: 06350378059, Zagreb, Bosiljevska 51.	
80.2	Zaprimljeno 16.09.2025.g. pod brojem Z-47430/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora počinje teći 23. listopada 2025. (dan objave na oglasnoj ploči), a završava 21. studenoga 2025.	
80.3	Zaprimljeno 16.09.2025.g. pod brojem Z-47430/2025 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, predlagateljice Tihomire Postrimovski u pojedinačnom ispravnom postupku, radi ispravka upisa uknjižbom prava vlasništva predlagateljice na nekretnini oznake E-80.	
81. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81) garaža broj 1 u podrumu, D2 površine 14,54 m2, na adresi Bosiljevska ulica 51, koja je neodvojivo povezana sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. MIŠKOVIĆ KATICA, OIB: 34958289591, SLOBODNICA, ULICA TISKALOVCI 39		
82. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-82) garaža broj 5 površine 15,20 m2, na adresi Bosiljevska ulica 51, koja je neodvojivo povezana sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. MALČIĆ MARIJAN, OIB: 15193670152, ZAGREB, BOSILJEVSKA ULICA 45		
83. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-83) garaža broj 6 u podrumu površine 12,73 m2, na adresi Bosiljevska ulica 51, koja je neodvojivo povezana sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. GUSTIN TANJA, OIB: 96510058417, ZAGREB, STROJARSKA CESTA 4		
84. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-84) garaža broj 7 u podrumu površine 17,47 m2, na adresi Bosiljevska ulica 51, koja je neodvojivo povezana sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika. INFORMATIKA SISTEM D.O.O., OIB: 52278424824, ZAGREB, ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA 28		