

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivica Mihaljević, struč. spec. ing. aedif

tel: 091 373 5357

Stjepana Grandje 3, Šašincev, Sesvete

mail: ivica.mihaljevic8501@gmail.com



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

NEKRETNINA: Poslovni prostor na drugom katu u stambeno poslovnoj zgradi

LOKACIJA: **Ulica hrvatskog proljeća 28, Zagreb, Grad Zagreb**
k.č. 6225 k.o. Dubrava

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 NEKRETNINI.....	5
2.1. LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINE	5
2.2. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE	6
2.3. LEGALAN STATUS	6
2.4. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE.....	6
2.5. FIZIČKI RIZICI NEKRETNINE.....	7
2.6. ISKAZ POVRŠINA, TLOCRT	7
3. PROCJENA NEKRETNINE.....	9
4. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE	16
5. ZAKLJUČAK	19
PRILOG I: ČLANAK IZ KUPOPRODAJNOG UGOVORA.....	21
PRILOG II: ENERGETSKI CERTIFIKAT	22

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 – poslovnog prostora u stambeno poslovnoj zgradi na adresi Ulica hrvatskog proljeća 28, 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
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- 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 NEKRETNINI

2.1. LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINE

Adresa: Ulica hrvatskog proljeća 28, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

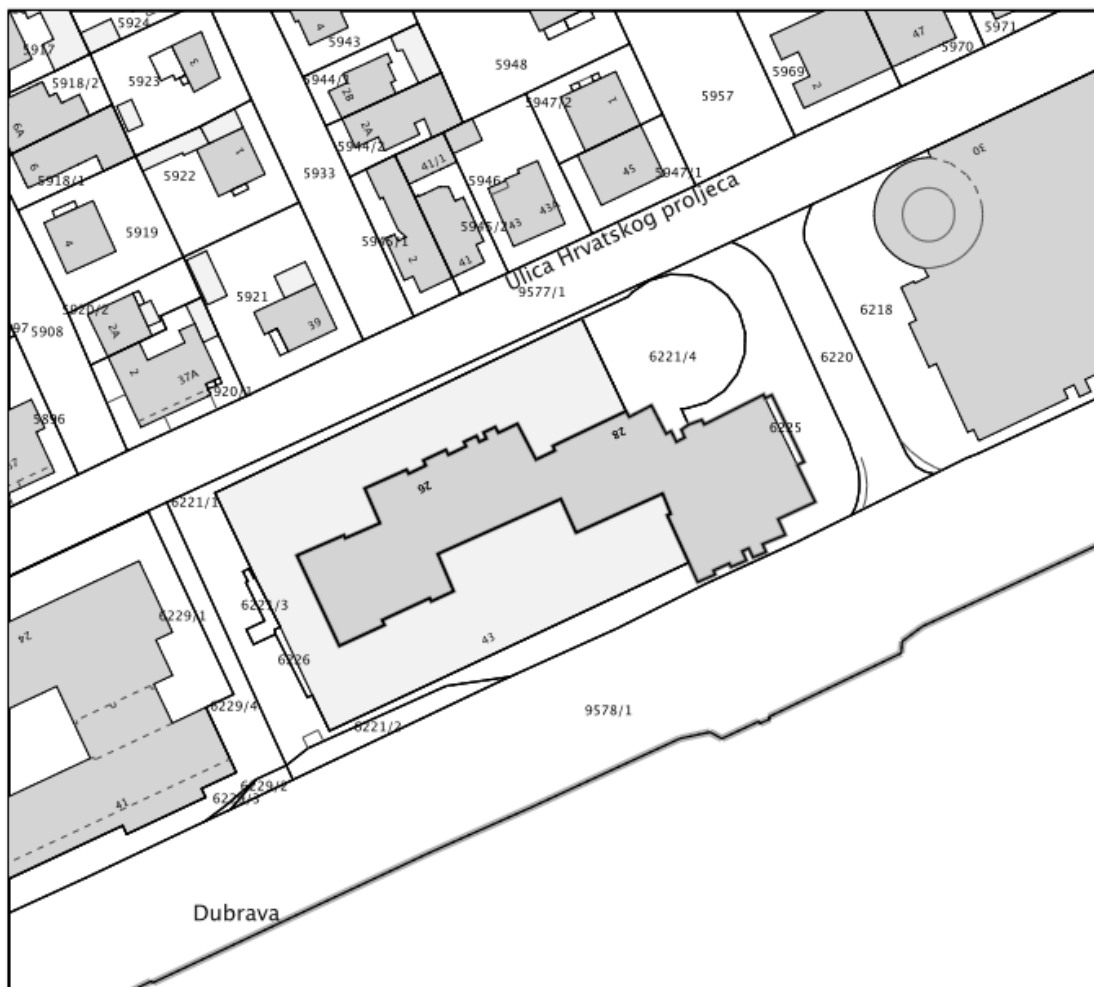
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 05.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUBRAVA
k.č.br.: 6225

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zagrebu. Grad Zagreb glavni je i najveći grad po broju stanovnika Republike Hrvatske. Položajem spada u gradove Srednje Europe. Zagreb danas predstavlja međunarodno trgovinsko i poslovno središte te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. Što se tiče Hrvatske on je upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte.

Mikro lokacija

Lokacija predmetne nekretnine je solidna. Objekti u naselju su uglavnom višestambene zgrade, stambeno poslovne zgrade i obiteljske kuće. Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom i javnim prijevozom. Parkiranje vozila omogućeno u natkrivenoj garaži. Ulica uz predmetnu nekretninu je asfaltirana i izvedena je javna rasvjeta. Istom je položena sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba, telefonija.

Naslijeđeno onečišćenje – nije utvrđeno.

2.2. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Na predmetnoj čestici nalazi se stambeno poslovna zgrada. Izgrađena je 1982. godine i sastoji se od poslovnih prostora, garaže i stanova. Poželjna je rekonstrukcija zgrade. Poslovni prostor sastoji se od 17 prostorija, od kojih su 2 sanitarna čvora, kuhinja, dvije terase i ostalo su radne sobe.

2.3. LEGALAN STATUS

Legalna: Stambena građevina je ucrtana u katastarske mape i za istu je ishođena Građevinska dozvola.

2.4. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE

Godina izgradnje:	1982.
Katnost zgrade:	2. kat
Temelji:	betonski
Zidovi:	betonski i opečni
Pročelje:	žbuka
Parking:	natkrivena garaža
Instalacije:	električna energija, vodovod, plinovod, telefonija
Energetski certifikat:	C razred

Unutrašnjost objekta

Obrada zidova i stropova: vapneno-cementna žbuka, keramičke pločice

Obrada podova: parket, pločice

Prozori: ALU 2xIZO staklo i drveni obično staklo

Grijanje: toplana

Stanje: poželjna renovacija

2.5. FIZIČKI RIZICI NEKRETNINE

VRSTA RIZIKA

Rizik od riječne poplave
Rizik od bujice
Rizik podizanja razine mora
Rizik od požara
Rizik od oluje

STUPNJEVI OZBILNOSTI RIZIKA

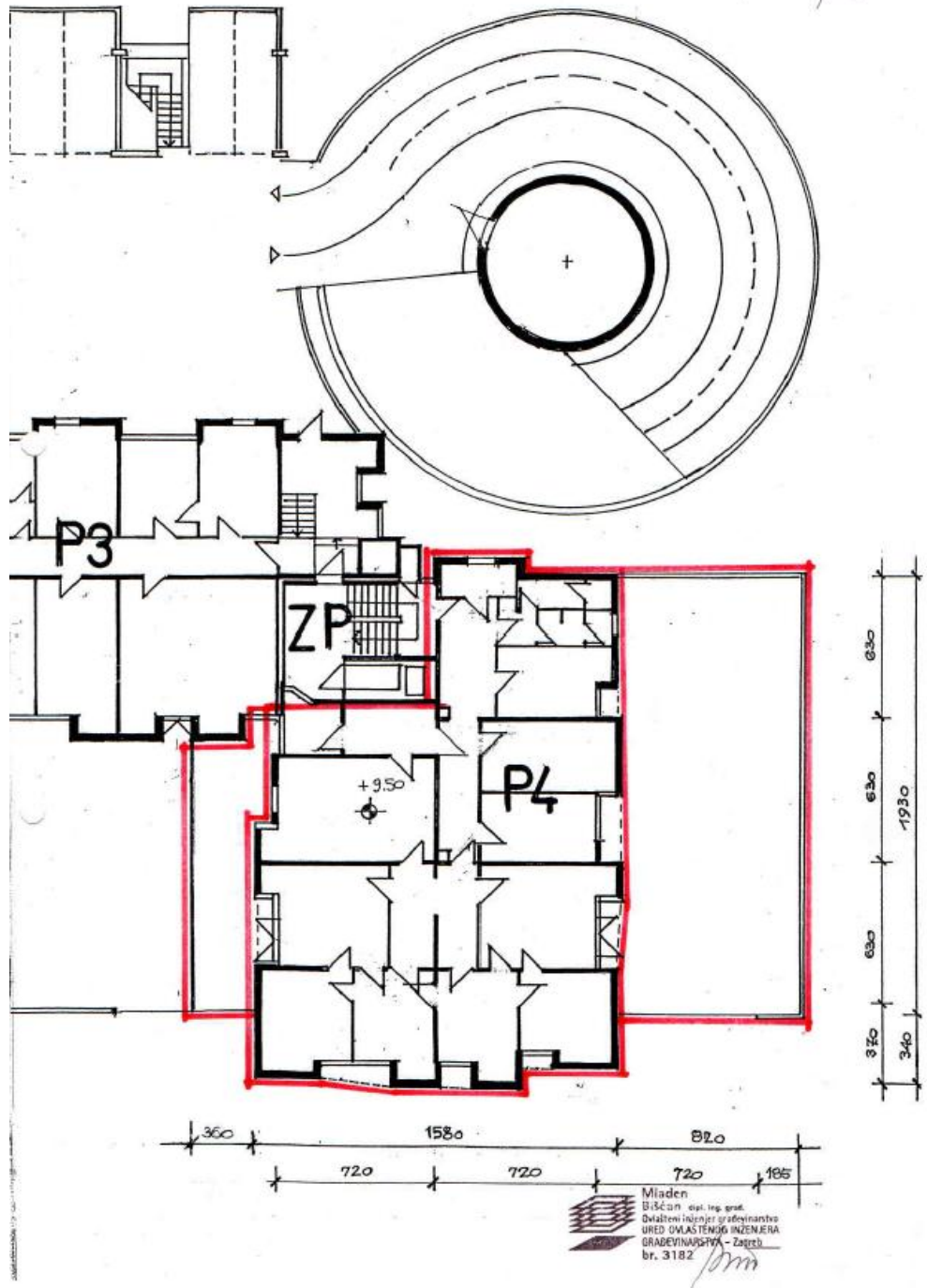
nizak
nizak
vrlo nizak
nizak
nizak

2.6. ISKAZ POVRŠINA, TLOCRT

Izračun tržišne cijene se provodi prema upisima u zemljišne knjige s time da se balkoni (lođe), spremišta, garaže i vrtovi u naravi korigiraju s odgovarajućim koeficijentima.

poslovni prostor					
1.	prostor 1	P	=	6,13	m2
2.	prostor 2	P	=	12,78	m2
3.	prostor 3	P	=	11,48	m2
4.	prostor 4	P	=	14,43	m2
5.	prostor 5	P	=	16,33	m2
6.	prostor 6	P	=	14,48	m2
7.	prostor 7	P	=	6,6	m2
8.	prostor 8	P	=	7,21	m2
9.	prostor 9	P	=	14,17	m2
10.	prostor 10	P	=	13,62	m2
11.	prostor 11	P	=	30,83	m2
12.	prostor 12	P	=	23,17	m2
13.	prostor 13	P	=	23,23	m2
14.	prostor 14	P	=	20,12	m2
15.	prostor 15	P	=	15,78	m2
16.	prostor 16	P	=	15,76	m2
17.	prostor 17	P	=	16,63	m2

21.10.2013



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.

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinog regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH – „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“. U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Nova građevinska vrijednost: $NGV = NKP \times Cj$

Predmetna nekretnina	NKP	Jedinična cijena EUR/m ²	Nova građevinska vrijednost
Stambena zgrada	269,15	1.315,00	353.932,25

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%.

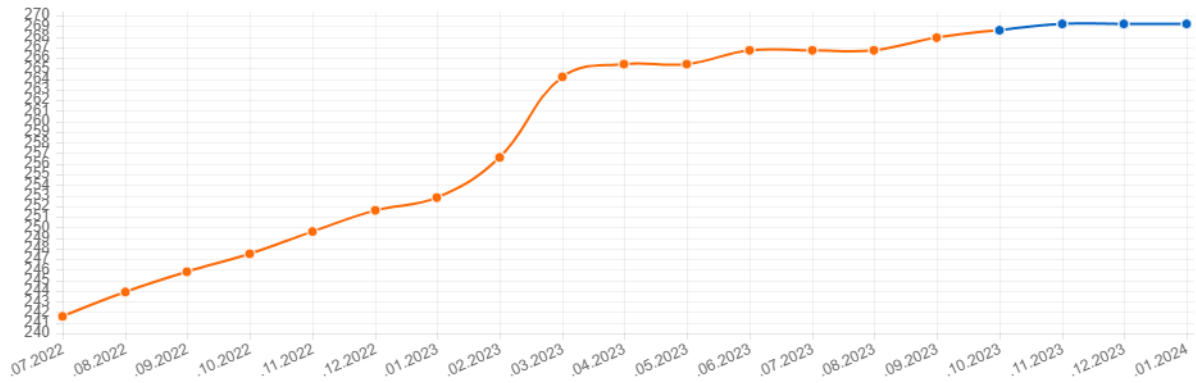
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više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

Godina Year		Tromjesečje Quarter		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
				ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0		
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3		
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5		
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5		
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7		
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4		
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0		
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9		
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	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9		
	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	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4		
	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	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2		
	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	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1		
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	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4		
	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	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2		
	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	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9		
	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	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5		
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	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6		
	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	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7		
	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	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5		

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.



Poredbene nekretnine:

1. k.č.br. 6210/1, k.o. Dubrava

The screenshot displays a software interface for property information. On the left, a window titled 'Informacije' contains two tables of data. The top table is for 'Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena' and the bottom table is for 'Poslovni prostor (PP)'. To the right of these tables is a satellite map of Zagreb, showing the location of the property at 'Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 28'. The map includes street names like 'Pogrebnička ulica', 'Ulica Hrvatskog proljeća', and 'Dubrava'. A yellow pin is placed on the map at the property location, and a grey callout box shows the address 'Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 28'. The interface also features a watermark of a house icon.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2242710
Datum pregleda	6.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5456419
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.01.2025
Površina u prometu	237,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.845.952,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	245.000,00
Datum ugovora	19.12.2024

POREZI:

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: AVENIJA DUBRAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	839280
Datum pregleda	6.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)

Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 28

2. k.č.br. 6232, k.o. Dubrava

The image shows a software window titled "Informacije" (Information) with a subtitle "Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena" (Commercial space (PP) - Collection of purchase prices). The window is overlaid on a satellite map of a residential area in Zagreb, with a label "Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 28". The window contains two tables of property attributes and their values.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2246494
Datum pregleda	6.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5454067
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2025
Površina u prometu	149,21
Vrijednost nekretnine (KN)	1.205.520,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	160.000,00
Datum ugovora	10.10.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	AVENIJA DUBRAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	834850
Datum pregleda	6.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)

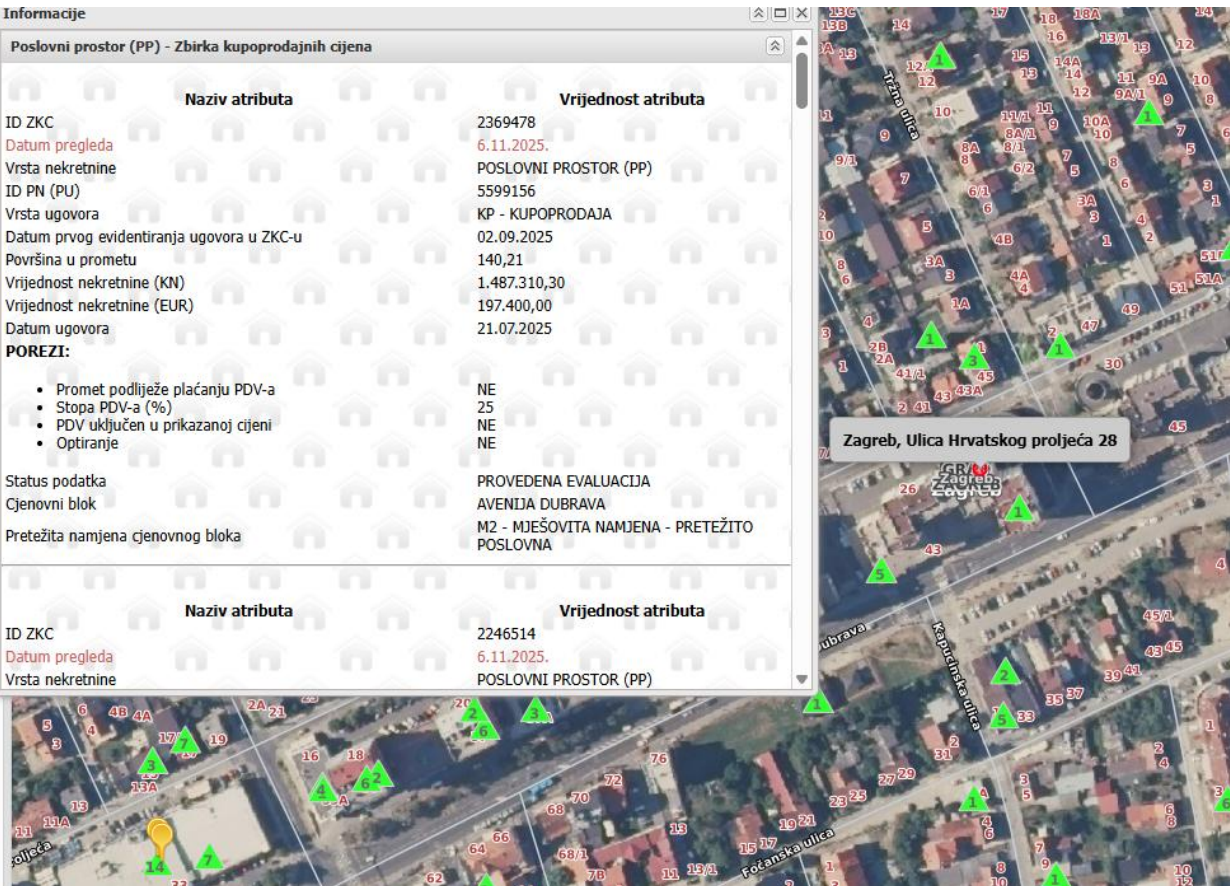
3. k.č.br. 6239/1, k.o. Dubrava

Informacije

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2369478
Datum pregleda	6.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5599156
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.09.2025
Površina u prometu	140,21
Vrijednost nekretnine (KN)	1.487.310,30
Vrijednost nekretnine (EUR)	197.400,00
Datum ugovora	21.07.2025
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	AVENIJA DUBRAVA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2246514
Datum pregleda	6.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)



Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina (ZK)	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Ulica hrvatskog proljeća 28, Zagreb	3.11.2025.	269,15 m ²	2. kat	Pr+9kat	1982	/

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Površina (ZK)	Kat	Godina izgradnje	Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	k.č.br. 6210/1, k.o. Dubrava	21.01.2025.	237,00 m ²	-	1978	245.000,00	1.033,76
2	k.č.br. 6232, k.o. Dubrava	28.01.2025.	149,21 m ²	-	1979	160.000,00	1.072,31
3	k.č.br. 6239/1, k.o. Dubrava	2.09.2025.	140,21 m ²	-	1965	197.400,00	1.407,89

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. 6210/1, k.o. Dubrava	21.01.2025.	1.033,76	245,11	237,37	1,03	1.067,46
2	k.č.br. 6232, k.o. Dubrava	28.01.2025.	1.072,31		237,37	1,03	1.107,28
3	k.č.br. 6239/1, k.o. Dubrava	2.09.2025.	1.407,89		245,11	1,00	1.407,89

Interkvalitativno izjednačavanje											
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	K _k	K _o	K _{gps}	K _{uo}	K _{eks}	K _p	koef. preračunavanja	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	
										cijena	
Procjenjivana nekretnina			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
1	k.č.br. 6210/1, k.o. Dubrava	1.067,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.067,46	
2	k.č.br. 6232, k.o. Dubrava	1.107,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.107,28	
3	k.č.br. 6239/1, k.o. Dubrava	1.407,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.407,89	

K_p = Koeficijent povoljnosti stambenog prostora

K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{eks}

k_k = Koeficijent katnosti stana

k_o = Koeficijent orijentacije stana

k_{gps} = Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)

k_{uo} = Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{eks} = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja

(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Ostali utjecaji							
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta objekta	veličina usporednih nekretnina	k _{uo}	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
Procjenjivana nekretnina			1,00	1,00	1,00	1,00	
1	k.č.br. 6210/1, k.o. Dubrava	1.067,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1.067,46
2	k.č.br. 6232, k.o. Dubrava	1.107,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1.107,28
3	k.č.br. 6239/1, k.o. Dubrava	1.407,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1.407,89

Srednja vrijednost EUR/m²	1.194,21
---	-----------------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/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	1.067	-126,75	-11%	126,75	16.065	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.107	-86,93	-7%	86,93	7.557	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.408	213,68	18%	213,68	45.658	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 1.194,21

Standardna devijacija 151,96

Dvostruka standardna devijacija 303,93

Prosječno apsolutno odstupanje 142,45

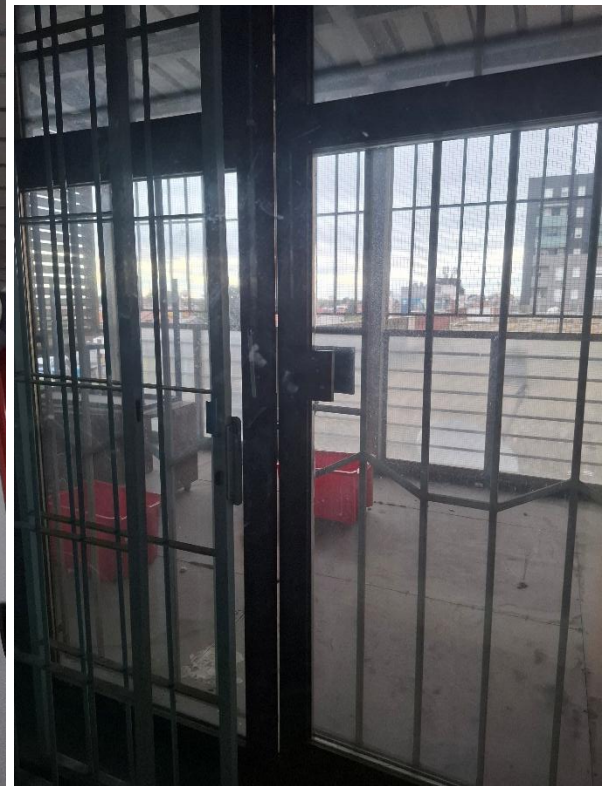
Tržišna vrijednost 269,15 m² x 1.194,21 EUR/m² = 321.421,70 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo) = 320.000,00 €

4. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE







5. ZAKLJUČAK

Naručitelj: Đuro Sesar

Adresa nekretnine: Ulica hrvatskog proljeća 28, Zagreb

Vrsta nekretnine: poslovni prostor u stambeno poslovnoj zgradi

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.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi: **320.000,00 €**

IZRADIO:

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Ivica Mihaljević, struč. 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: ČLANAK IZ KUPOPRODAJNOG UGOVORA

UGOVOR O PRODAJI POSLOVNOG PROSTORA I PRIJENOSU PRAVA VLASNIŠTVA (PRODAJI NEKRETNINA BR. 010/90)

Član 1.

Ugovorne strane konstatiraju da su postigle sporazum o kupoprodaji, prijenosu, korištenju i raspolaganju prostorom u ulici II Armije 28/II, Zagreb-Dubrava za ime i račun kupca. Prodavalac prodaje a kupac kupuje poslovni prostor koji se sastoji od 11 soba, čajne kuhinje, hodnika, sanitarnog čvora, pripadajućeg dijela terase sa zapadne strane, kompletne terase sa istočne strane i ostave za smeće kod ulaznih vrata. Ukupna površina prostora koji kupac kupuje iznosi 269,15 m². Prostor koji kupac kupuje smješten je u drugom katu radne oznake Z.45-8/1 IV diletacija u naselju Dubrava - centar, u Zagrebu, ulica II Armije 28/II. k.č. 6225 i 6226.

PRILOG II: ENERGETSKI CERTIFIKAT

	Zgrada		<input type="checkbox"/> nova / veća rekonstrukcija	<input checked="" type="checkbox"/> prodaja	
			<input type="checkbox"/> iznajmljivanje, zakup, leasing	<input type="checkbox"/> izlaganje	
	Vrsta zgrade NSZ1 NESTAMBENA ZGRADA				
	Naziv zgrade POSLOVNI PROSTOR NA 2. KATU, br. pos. lista 7898				
	Adresa Ulica Hrvatskog proljeća 28				
	Mjesto Zagreb				
	k. č. 6225		k. o. Dubrava		
	Vlasnik / investitor Informatika sistem				
	Godina izgradnje 1982.		Izvođač nije poznat		
	prema Direktivi 2010/31/EU				
energetski nestambene zgrade	Q_{H,nd,rel}	%	Izračun		
			69		
	A+	≤ 15			
	A	≤ 25			
	B	≤ 50			
	C	≤ 100			
	D	≤ 150			
	E	≤ 200			
	F	≤ 250			
	G	> 250			
Podaci o zgradi					
A _K [m ²]	256,56	V _e [m ³]	891,45	f ₀ [m ⁻¹]	0,23
Q ⁿ _{H,nd,ref} [kWh/(m ² a)]	71,51	H ^{tr,adj} [W/(m ² K)]	2,82		