

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivica Mihaljević, struč. spec. ing. aedif

tel: 091 373 5357

Stjepana Grande 3, Šašincev, Sesvete

mail: ivica.mihaljevic8501@gmail.com



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

NEKRETNINA: **Garaža**

LOKACIJA: **Martićeva 67, Zagreb, Grad Zagreb**
k.č. 6481/2 k.o. Centar Novi

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	14
PRILOG I: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	16

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 Martićeva 67, 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

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 uredno održavana.

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

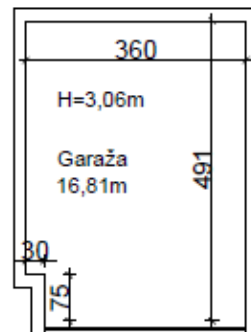
nizak

nizak

2.4. ISKAZ POVRŠINA I TLOCRT

Površina predmetne nekretnina iznosi 16,81 m².

GARAŽA OZNAKE G45, PODRUM, ULICA PAVLA ŠUBIĆA 40, 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%.

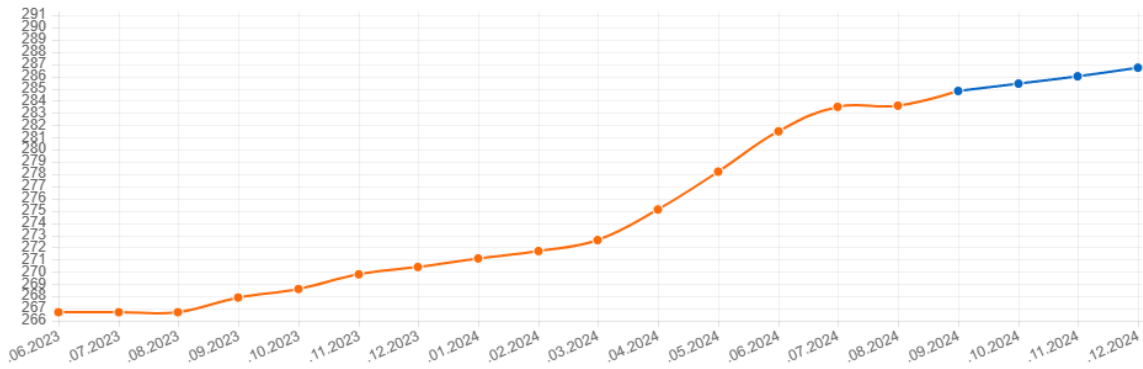
Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb 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. 6481/2, k.o. Centar Novi

Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC	1853507		
Datum pregleda	3.11.2025.		
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)		
ID PN (PU)	4963288		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA		
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.03.2023		
Površina u prometu	17,01		
Vrijednost nekretnine (KN)	150.690,00		
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00		
Datum ugovora	16.03.2023		
POREZI:			
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE		
• Stopa PDV-a (%)	25		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE		
• Optiranje	NE		
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU		
Cjenovni blok	KVATERNIKOV TRG		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA		
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC	1508819		
Datum pregleda	3.11.2025.		
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)		
ID PN (PI)	4568307		

Zagreb, Martičeva ulica 67

2. k.č.br. 6341/2, k.o. Centar Novi

Informacije
Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1820788
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4922752
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.02.2023
Površina u prometu	16,00
Vrijednost nekretnine (KN)	124.319,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	16.500,00
Datum ugovora	27.01.2023

POREZI:

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

Status podatka: NE
Cjenovni blok: NE
Pretežita namjena: NE

PROVEDENA EVALUACIJA U TIJEKU
BADEL
M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO

Zagreb, Martićeva ulica 67

Vrsta ugovora: KP - KUPOPRODAJA

3. k.č.br. 6480/5, k.o. Centar Novi

Informacije
Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1793448
Datum pregleda	3.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4886034
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.12.2022
Površina u prometu	18,29
Vrijednost nekretnine (KN)	135.621,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.000,00
Datum ugovora	24.10.2022

POREZI:

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

Status podatka: NE
Cjenovni blok: NE
Pretežita namjena: NE

PROVEDENA EVALUACIJA
ZVONIMIROVA CENTAR
M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO
STAMBENA

Zagreb, Martićeva ulica 67

Obilježja procjenjivanog i poredbenih zemljišta						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina (ZK)				
Martićeva 67, Zagreb	3.11.2025.	16,81 m ²				

Poredbene nekretnine						
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Površina (ZK)		Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	k.č.br. 6481/2, k.o. Centar Novi	24.3.2023.	17,01 m ²		20.000,00	1.175,78
2	k.č.br. 6341/2, k.o. Centar Novi	13.2.2023.	16,00 m ²		16.500,00	1.031,25
3	k.č.br. 6480/5, k.o. Centar Novi	7.12.2022.	18,29 m ²		18.000,00	984,14

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. 6481/2, k.o. Centar Novi	24.3.2023.	1.175,78	245,11	193,34	1,27	1.490,61
2	k.č.br. 6341/2, k.o. Centar Novi	13.2.2023.	1.031,25		193,34	1,27	1.307,38
3	k.č.br. 6480/5, k.o. Centar Novi	7.12.2022.	984,14		193,34	1,27	1.247,67

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	0,80	0,97		
1	k.č.br. 6481/2, k.o. Centar Novi	1.490,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1.448,88	
2	k.č.br. 6341/2, k.o. Centar Novi	1.307,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1.270,78	
3	k.č.br. 6480/5, k.o. Centar Novi	1.247,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1.212,73	

K_p = Koeficijent povoljnosti

$$K_p = 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sk}}$$

K_o = Koeficijent orijentacije

K_{gps} = Koeficijent geografskog položaja

K_{uo} = Koeficijent utjecaja okoliša

K_{sk} = Koeficijent utjecaja smanjenog manevara

(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. 6481/2, k.o. Centar Novi	1.448,88	1,00	1,00	1,00	1.448,88
2	k.č.br. 6341/2, k.o. Centar Novi	1.270,78	1,00	1,00	1,00	1.270,78
3	k.č.br. 6480/5, k.o. Centar Novi	1.212,73	1,00	1,00	1,00	1.212,73

Srednja vrijednost EUR/m²

1.310,79

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	1.449	138,08	11%	138,08	19.066	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.271	-40,02	-3%	40,02	1.601	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.213	-98,06	-7%	98,06	9.617	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena

1.310,79

Standardna devijacija

100,47

Dvostruka standardna devijacija

200,95

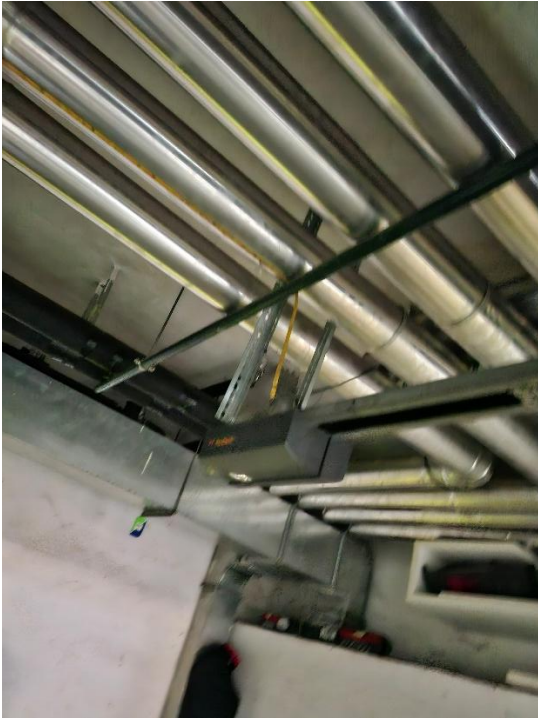
Prosječno apsolutno odstupanje

92,05

Tržišna vrijednost 16,81 m² x 1.310,79 EUR/m² = 22.034,46 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo) = 22.000,00 €

4. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE



5. ZAKLJUČAK

Naručitelj: Đuro Sesar

Adresa nekretnine: Martićeva 67, 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: **22.000,00 €**

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: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 03.11.2025. 14:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uložka: 12525

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36685/2025

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-16541/2025 (E-4), Z-16541/2025 (E-29), Z-16541/2025 (E-34), Z-16541/2025 (E-42), Z-16541/2025 (E-43), Z-16541/2025 (E-102), Z-16541/2025 (E-126), Z-16541/2025 (E-154), Z-16541/2025 (E-162), Z-16541/2025 (E-209), Z-16541/2025 (E-221), Z-16541/2025 (E-236), Z-16541/2025 (E-237), Z-16541/2025 (E-238), Z-16541/2025 (E-239), Z-16541/2025 (E-240), Z-16541/2025 (E-241), Z-16541/2025 (E-242), Z-16541/2025 (E-243), Z-16541/2025 (E-244), Z-16541/2025 (E-248), Z-16541/2025 (E-282), Z-16541/2025 (E-283), Z-16541/2025 (E-284), Z-16541/2025 (E-285), Z-16541/2025 (E-286), Z-16541/2025 (E-287), Z-16541/2025 (E-288), Z-16541/2025 (E-289), Z-16541/2025 (E-290), Z-16541/2025 (E-291), Z-16541/2025 (E-292), Z-16541/2025 (E-293), Z-16541/2025 (E-294), Z-16541/2025 (E-295), Z-16541/2025 (E-296), Z-16541/2025 (E-304), Z-16541/2025 (E-308), Z-16541/2025 (E-400), Z-16541/2025 (E-404), Z-16541/2025 (E-405), Z-16541/2025 (E-443), Z-16541/2025 (E-446), Z-16541/2025 (E-448), Z-16541/2025 (E-475), Z-16541/2025 (E-491), Z-16541/2025 (E-504), Z-16541/2025 (E-505), Z-16541/2025 (E-506), Z-16541/2025 (E-507), Z-16541/2025 (E-508), Z-16541/2025 (E-509), Z-16541/2025 (E-510), Z-16541/2025 (E-511), Z-16541/2025 (E-512), Z-16541/2025 (E-513), Z-16881/2025 (E-456), Z-35697/2025, Z-56040/2025 (E-187)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6481/2	MARTIČEVA ULICA - ULICA PAVLA ŠUBIĆA			8828	
		NADSTREŠNICA			10	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA PAVLA ŠUBIĆA 40B			104	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			153	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA PAVLA ŠUBIĆA 40A			591	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			9	
		NADSTREŠNICA			9	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			10	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA PAVLA ŠUBIĆA 42			317	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, MARTIČEVA ULICA 67, ZAGREB, ULICA PAVLA ŠUBIĆA 40, 42/1			2516	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			10	
		NADSTREŠNICA			10	
		TRŽNICA			4761	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

03.11.2025. 14:44:23

Stranica: 1

401. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-401)

Garaža oznake G45 u podrumu, dilatacija "C", površine 16,81 m2, koji dio je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao dijelovi ostalih suvlasnika, zgrada na adresi Šubićeva 40, Zagreb

STEČAJNA MASA IZA INFORMATIKA SISTEM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 91042672801, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 48, 10000 ZAGREB