

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivica Mihaljević, struč. spec. ing. aedif

tel: 091 373 5357

Stjepana Grande 3, Šašinovec, Sesvete

mail: ivica.mihaljevic8501@gmail.com



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

NEKRETNINA: Poslovni prostor u prizemlju (E-136) u stambeno poslovnoj zgradi

LOKACIJA: **Koledinečka 5, Zagreb, Grad Zagreb**
k.č. 4890/5 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, TLOCRTI i PRESJEK	7
3. PROCJENA NEKRETNINE.....	9
4. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE	16
5. ZAKLJUČAK	19
PRILOG I: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	21
PRILOG II: ENERGETSKI RAZRED	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 Koledinečka 5, 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: Koledinečka 5, 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.: 4890/5

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 vrlo dobra. 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 zajedničkoj 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 1974. godine i sastoji se od poslovnih prostora, garaže i stanova. Poželjna je rekonstrukcija zgrade.

2.3. LEGALAN STATUS

Legalna: Stambena građevina je ucrtana u katastarske mape i za istu je ishođeno Odobrenje za građenje.

2.4. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE

Godina izgradnje:	1974.
Katnost zgrade:	prizemlje
Temelji:	betonski
Zidovi:	betonski i opečni
Pročelje:	žbuka
Parking:	garaža
Instalacije:	električna energija, vodovod, plinovod, telefonija
Energetski certifikat:	D razred

Unutrašnjost objekta

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

Obrada podova: parket, pločice

Prozori: ALU 2x 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

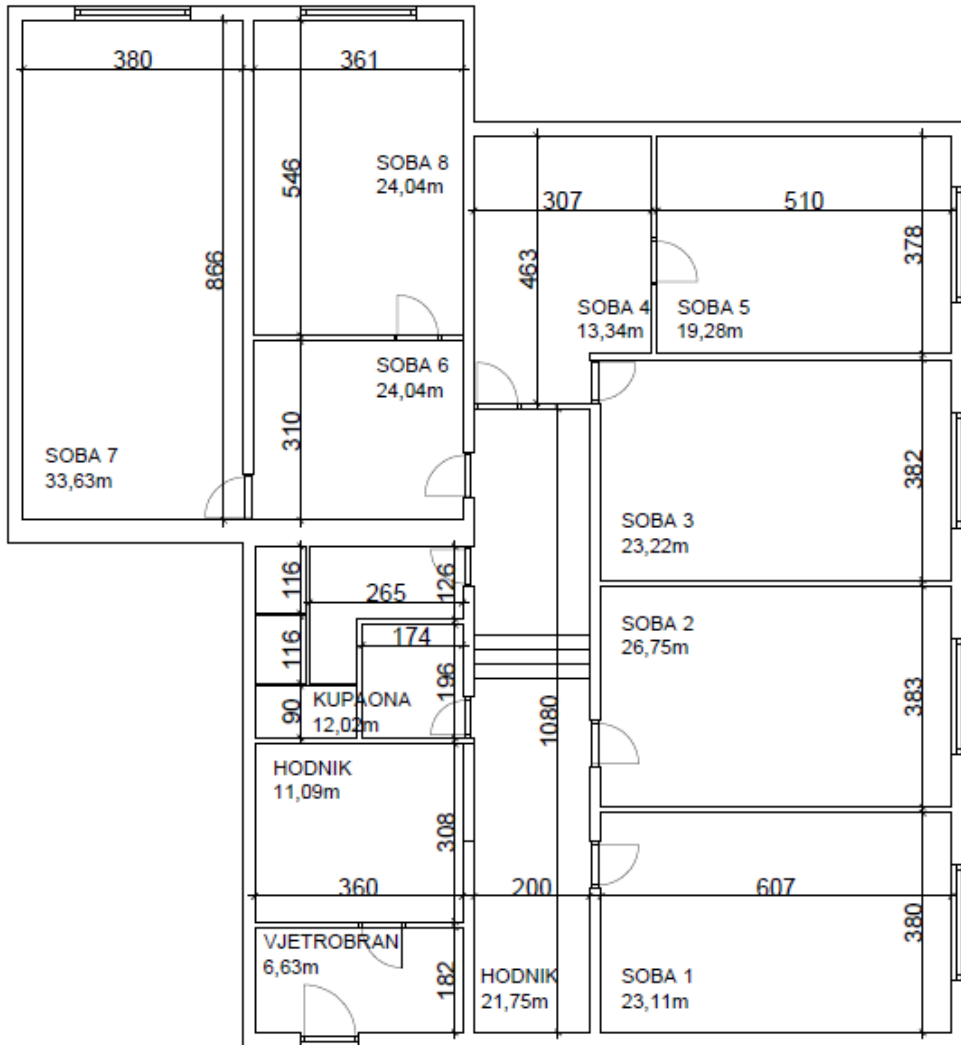
nizak

nizak

2.6. ISKAZ POVRŠINA, TLOCRTI I PRESJEK

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 U STAMBENOJ ZGRADI, PRIZEMLJE, KOLEDINEČKA ULICA 5, 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.

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	217,36	1.315,00	285.828,40

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%.

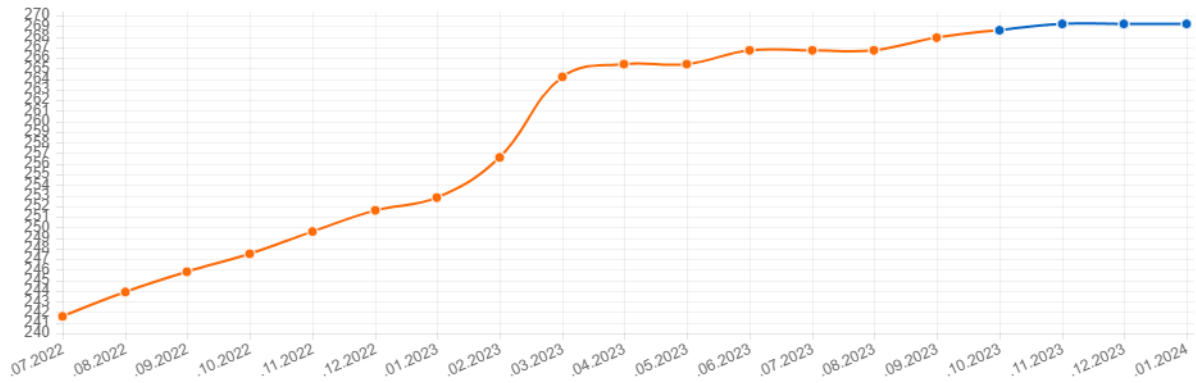
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više 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. 4890/5, k.o. Dubrava

Informacije
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2043573
Datum pregleda	5.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5190637
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.02.2024
Površina u prometu	164,16
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	130.000,00
Datum ugovora	25.01.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	VILE VELEBITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Ulica Milić
Jedinečka ulica

DUBRAVA 4890/5

2. k.č.br. 4890/4, k.o. Dubrava

The image shows a screenshot of a real estate information system. On the left, a window titled "Informacije" displays details for a property. The window is divided into two sections, each with a table of attributes and values. The first section is for a property with ID ZKC 2246338, and the second is for a property with ID ZKC 1814680. The background is an aerial map of Dubrava 4890/5, with several green triangles indicating specific points of interest. A red outline highlights a building on the map, labeled "DUBRAVA 4890/5".

Informacije
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2246338
Datum pregleda	5.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5467111
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2025
Površina u prometu	33,61
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	22.01.2025
Datum ugovora	
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VILE VELEBITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1814680
Datum pregleda	5.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4913873

3. k.č.br. 4890/4, k.o. Dubrava

The screenshot displays a software interface for property information. On the left, a window titled "Informacije" (Information) contains the following data:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1814680
Datum pregleda	5.11.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4913873
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.02.2023
Površina u prometu	46,18
Vrijednost nekretnine (KN)	346.587,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	46.000,00
Datum ugovora	01.02.2023
POREZI:	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VILE VELEBITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Below the table, a second set of information is displayed:

Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	VILE VELEBITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

The background of the interface is an aerial photograph of a building complex. A red rectangular overlay on the right side of the image highlights a specific building, labeled "DUBRAVA 4890/5". Other buildings in the complex are marked with green triangles and labeled "3" and "3A". The text "GRAD ZAGREB" is visible in the center of the image. At the bottom of the image, the text "Koledinečka ulica" is visible.

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina (ZK)	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Koledinečka 5, Zagreb	3.11.2025.	217,36 m ²	prizemlje	Pr+12kat	1976	/

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Površina (ZK)	Kat	Godina izgradnje	Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	25.01.2024.	164,16 m ²	-	1976	130.000,00	791,91
2	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	22.01.2025.	33,61 m ²	-	1976	35.000,00	1.041,36
3	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	1.02.2023.	46,18 m ²	-	1976	46.000,00	996,10

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. 1791/10, k.o. Žitnjak	25.01.2024.	791,91	245,11	210,30	1,17	922,99
2	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	22.01.2025.	1.041,36		245,11	1,00	1.041,36
3	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	1.02.2023.	996,10		193,34	1,27	1.262,83

Interkvalitativno izjednačavanje											
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	Korekcijski koeficijenti						koef. preračunavanja	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	
			k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sk}	K _p			
Procjenjivana nekretnina											
1	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	922,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	922,99	
2	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	1.041,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.041,36	
3	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	1.262,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.262,83	

K_p = Koeficijent povoljnosti stambenog prostora

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

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_{sk} = 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	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
Procjenjivana nekretnina						
1	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	922,99	1,00	1,00	1,00	922,99
2	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	1.041,36	1,00	1,00	1,00	1.041,36
3	k.č.br. 1791/10, k.o. Žitnjak	1.262,83	1,00	1,00	1,00	1.262,83

Srednja vrijednost EUR/m²	1.075,72
---	-----------------

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	923	-152,73	-14%	152,73	23.327	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.041	-34,37	-3%	34,37	1.181	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.263	187,10	17%	187,10	35.007	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 1.075,72

Standardna devijacija 140,85

Dvostruka standardna devijacija 281,70

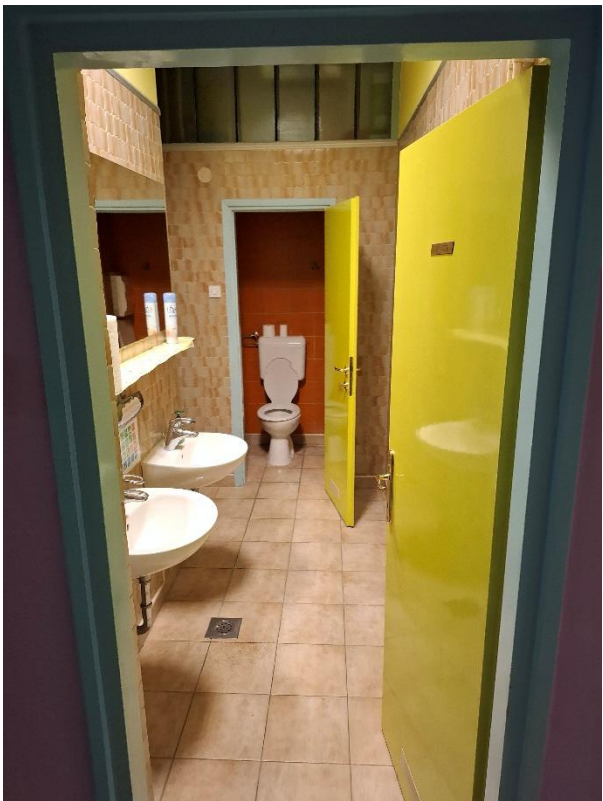
Prosječno apsolutno odstupanje 124,73

Tržišna vrijednost **217,36 m²** **x** **1.075,72 EUR/m²** **=** **233.819,48 €**

Tržišna vrijednost (zaokruženo) **=** **230.000,00 €**

4. FOTODOKUMENTACIJA NEKRETNINE







5. ZAKLJUČAK

Naručitelj: Đuro Sesar

Adresa nekretnine: Koledinečka 5, 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: **230.000,00 €**

IZRADIO:

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Ivica Mihaljević, struć. 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*

PRIOLOG I: IZVADAK IZ ZEMLIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.11.2025. 15:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 111056

Broj zadnjeg dnevnika: Z-56893/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2932/27	KOLEDINEČKA ULICA, STAMBENA ZGRADA BR. 5			687	
		UKUPNO:			687	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.01.2011.g. pod brojem Z-2137/2011	
2.1	ZABILJEŽBA, Zabilježu se na temelju odredbe 174. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/13., 20/17. i 39/19.) da prileži Odobrenje za građenje Grada Zagreba, Sekretarijata za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj, Broj: UP/I-05/12-6861/7-1974 od 7. lipnja 1974.	
	Zaprimljeno 17.01.2011.g. pod brojem Z-2137/2011	
3.1	ZABILJEŽBA, Zabilježu se na temelju odredbe čl. 174. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/13., 20/17. i 39/19.) da prileži Potvrda da nije u tijeku upravni inspekcijski postupak, Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 362-01/10-11/5338, Urbroj: 531-07-1-3-2/SM-10-2 od 5. studenog 2010.	

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 111056

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
136.5.	Suvlasnički dio etaže: 181/1828	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
137.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-136)	
	poslovni prostor u prizemlju, ukupne površine 217,36 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika	
	INFORMATIKA SISTEM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96691661712, MARTIČEVA ULICA 73, 10000 ZAGREB	

PRILOG II: ENERGETSKI RAZRED

ENERGETSKI RAZREDI ZGRADE		Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}^{*}$ [kWh/(m ² a)]	Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m ² a)]
Upisati „nZEB“ ako zgrada zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPRUETZZ ¹			
Pojedinačno zaštić. kulturno dobro/unutar zaštić. kult.-povijes. cjeline		Ne	
Specifična godišnja emisija CO ₂ [kg/(m ² a)] ¹	38,91		