

# PRODAK d.o.o.

PROSTORNO PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE, NADZOR I PROCJENA NEKRETNOSTI

ZAGREB, A.STIPANČIĆA 13, tel: 01/ 631-0682; e-mail: [prodak@prodak.hr](mailto:prodak@prodak.hr)

Naručitelj :  
M.M.Q. GRAĐENJE d.o.o.  
Zagreb, Đorđićeva 24  
Zastupana po stečajnom upravitelju  
Domagoju Repaču, Zagreb, Đorđićeva 24

## PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI



NEKRETNOST : Kuća broj 24 i dvorište u ulica Ive Serdara  
z.k.č.br. 1613/2 k.o. Šestine  
Dvorište oznake z.k.č.br. 1613/20 k.o. Šestine

LOKACIJA : Zagreb, Ive Serdara 24

PROCJENU IZRADIO:

DAMIR KURFÜRST , dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnosti



Zagreb 15. listopada 2025. godine

Damir Kurfürst dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnosti

**S A D R Ź A J****RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA****1. UVOD**

- 1.1. Zadatak
- 1.2. Status procjenitelja i sukob interesa

**2. SAŽETAK****3. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

- 3.1. Zemljišno knjižno stanje
- 3.2. Katastarsko stanje
- 3.3. Opis nekretnine
- 3.4. Konstruktivni elementi
- 3.5. Površina stambene i pomoćne zgrade

**4. Lokacija**

- 4.1. Položaj nekretnine
- 4.2. Namjena zemljišta

**5. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

- 5.1. Odabir metode
- 5.2. Poredbena metoda

**6. IZRAČUN****7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE****8. PRILOZI**

- izvadak iz zemljišne knjige,  
br.uloška 6479 k.o. Šestine  
br.uloška 3890A k.o. Šestine
- prijepis podataka katastarskog operata

U Zagrebu 15. listopad 2025. godine

## RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/891  
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-06

Zagreb, 17. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Damira Kurfürsta, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Antuna Stipančića, OIB: 07668603957, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Damir Kurfürst, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Antuna Stipančića 13, OIB: 07668603957, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 19. siječnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Damir Kurfürst, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI710032401891|6

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Damir Kurfürst, Zagreb, Ulica Antuna Stipančića 13
2. Pismohrana-ovdje



514UPI7100324018916

## 1. UVOD

### 1.1. Zadatak

Za Naručitelja, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – tro i po sobnog stana sa nus prostorijama u stambenoj zgradi u Zagrebu, Dalmatinska 3.

Pregled nekretnine izvršen je dana 10.10.2025. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete, izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

### 1.2. Status procjenitelja i sukob interesa

#### Izjava o neovisnosti procjenitelja

Izrađivač procjembenog elaborata Damir Kurfürst, izjavljuje da je procjembemi elaborat izrađen bez ikakvih vanjskih utjecaja tj. da je izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa.



Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je na temelju:

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 )
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine ( NN 105/15)
- Zakona o izvlaštenju ( NN br. 74/14, 69/17 i 98/19)
- Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 38/14, 61/19)
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakona o gradnji ("Narodne novine" 153/1320/17, 39/19, 125/19)
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- HRN U.C2.100,
- načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , V. Krtalić , svibanj 2007
- Važeći građevinski propisi i normativi u RH
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu
- Izvod iz posjedovnog lista

## 2. SAŽETAK

| Nekretnina  | Tržišna vrijednost |
|---|--------------------|
| Stan S1 u prizemlju i potkrovlju , površine 112,71 m <sup>2</sup> | 63.547,00 €        |
| Stan S2 u prizemlju i potkrovlju , površine 110,52 m <sup>2</sup> | 57.826,00 €        |
| Stan S3 u suterenu -1 , površine 168,60 m <sup>2</sup>            | 85.065,00 €        |
| Stan S4 u suterenu -2 , površine 103,31 m <sup>2</sup>            | 52.050,00 €        |
| Stan S5 u suterenu -2 , površine 80,38 m <sup>2</sup>             | 40.491,00 €        |
| Natkriveni parking 1 u prizemlju, površine 7,01 m <sup>2</sup>    | 3.940,00 €         |
| Natkriveni parking 2 u prizemlju, površine 7,01 m <sup>2</sup>    | 3.940,00 €         |

|  |              |
|--|--------------|
| Parkirno mjesto broj 1 u prizemlju, površine 4,60 m <sup>2</sup>       | 869,00 €     |
| Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju, površine 4,76 m <sup>2</sup>       | 899,00 €     |
| Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju, površine 3,82 m <sup>2</sup>       | 722,00 €     |
| Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju, površine 3,78 m <sup>2</sup>       | 714,00 €     |
| Parkirno mjesto broj 5 u prizemlju, površine 4,42 m <sup>2</sup>       | 835,00 €     |
| Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju, površine 4,55 m <sup>2</sup>       | 860,00 €     |
|  |              |
| Zemljište zk.č.br. 1613/20 k.o. Šestine, površine 42,00 m <sup>2</sup> | 7.084,00 €   |
| Ukupno   | 318.842,00 € |

PROCJENU IZRADIO  
Damir Kurfürst , dipl.ing.građ.



### 3.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 3.1. Zemljišnoknjižno stanje

**Broj z.k. čestice:** 1613/2

**Katastarska općina:** Šestine

**Broj z.k. uloška/poduloška:** 6479

**Nekretnina:** kuća br. 24 i dvorište u ulici Ive Serdara

**Površina:** 646 m<sup>2</sup>

**Nekretnina:** Dvosobni stan u suterenu površine 80,38 m<sup>2</sup>

Trosobni stan u suterenu površine 103,31 m<sup>2</sup>

Četverosobni stan u suterenu površine 168,60 m<sup>2</sup>

Dvoetažni trosobni stan u prizemlju i potkrovlju površine 112,71 m<sup>2</sup>

Dvoetažni trosobni stan u prizemlju i potkrovlju površine 110,52 m<sup>2</sup>

Natkriveni parking br.1 u prizemlju površine 7,01 m<sup>2</sup>

Natkriveni parking br.2 u prizemlju površine 7,01 m<sup>2</sup>

Parkirno mjesto br.1 u prizemlju površine 4,60 m<sup>2</sup>

Parkirno mjesto br.2 u prizemlju površine 4,76 m<sup>2</sup>

Parkirno mjesto br.3 u prizemlju površine 3,82 m<sup>2</sup>

Parkirno mjesto br.4 u prizemlju površine 3,78 m<sup>2</sup>

Parkirno mjesto br.5 u prizemlju površine 4,42 m<sup>2</sup>

Parkirno mjesto br.6 u prizemlju površine 4,55 m<sup>2</sup>

**Upis vlasništva:** GRADITE NAJPOVOLJNIJE d.o.o. Vukovar, Vijeća Europe 28

#### 3.2. Katastarsko stanje

**Broj katastarske čestice:** 3534/2

**Katastarska općina:** Šestine

**Broj posjedovnog lista:** 2754

**Nekretnina:** kuća br. 24, ulica Ive Serdara 24

**Površina:** 646 m<sup>2</sup>

**Posjednik:** Dirko d.o.o. Zagreb, Kraljevec 72

#### 3.3. Zemljišnoknjižno stanje

**Broj z.k. čestice:** 1613/20

**Katastarska općina:** Šestine

**Broj z.k. uloška/poduloška:** 6479

**Nekretnina:** dvorište

**Površina:** 42 m<sup>2</sup>

**Upis vlasništva:** HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb, Koturaška 47



### 3.2. Katastarsko stanje

**Broj katastarske čestice: 3534/3**

**Katastarska općina: Šestine**

**Broj posjedovnog lista: 2754**

**Nekretnina:** dvorište, ulica Ive Serdara 24

**Površina: 42 m2**

**Posjednik:** Dirko d.o.o. Zagreb, Kraljevec 72



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

**GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**

**Stanje na dan: 08.10.2025.**

**NESLUŽBENA KOPIJA**

K.o. ŠESTINE

k.č.br.: 3534/2

## IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





### 3.3 Opis nekretnine –stambene zgrade

#### Opće tehničke karakteristike stambene zgrade

Konstrukcija građevina je klasična: AB temeljne trake 60/80 cm i temeljni zidovi debljine 25 cm, blok opeka 25 cm kao materijal stambenog dijela (nosivih zidova prizemlja i potkrovlja). Međukatna konstrukcija stambenog dijela građevine je armiranobetonska ploča debljine 25 cm. Krovnu konstrukciju stambenog dijela građevine čini drveno koso krovište izrađeno od četinara 2. klase, dimenzije rogova 12/18 cm.

Vanjska obloga pročelja predviđa se kao žbukana, tipa kao Demit fasada, sa završnom fasadnom silikatnom žbukom dok su kosi krovovi pokriveni crijepom s primjenjenom odgovarajućom toplinskom izolacijom.

Pregradni zidovi su od opeke debljine 12 cm.

Ugrađena je drvena vanjska i unutarnja stolarija.

Građevina ima priključak na sustav javne vodoopskrbe i na sustav javne odvodnje. Povezanost između etaža ostvarena je armirano betonskim stepenicama stepenicama.

Zgrada se prema zemljišno knjižnom uzvadjku sastoji od pet stanova, dok se po građevinskoj dozvoli zgrada sastoji od četiri stana.

Zgrada ima odstupanja u odnosu na projekt iz građevinske dozvole.

#### Stanje stanova

|                    |   |
|--------------------|---|
| Stanje stana 1     | nema podova i keramike, nema unutarnje stolarije, vanjska stolarija istrunula, vlaga na dijelu zidova i podova, dijelovi zida kod vertikalnih instalacija neožbukani  |
| Stanje stana 2     | vlaga na zidovima i podovima, žbuka se ljušti, parketi trunu, stolarija ispucala, mahovina na balkonu   |
| Stanje stana 3     | vlaga na zidovima i podovima, žbuka se ljušti, parketi trunu, stolarija ispucala, mahovina na balkonu na većini podova nema podne obloge, nedostaje unutarnja stolarija, elektroinstalacije nisu spojene sa prekidačima i utičnicama  |
| Stanje stana 4 i 5 | vlaga na zidovima i podovima, žbuka se ljušti, parketi trunu, stolarija ispucala, mahovina na balkonu na većini podova nema podne obloge, nedostaje unutarnja stolarija, elektroinstalacije nisu spojene sa prekidačima i utičnicama, u pojedinim prostorijama nije postavljena glazura |

Foto snimci stana 2 u prizemlju i potkrovlju













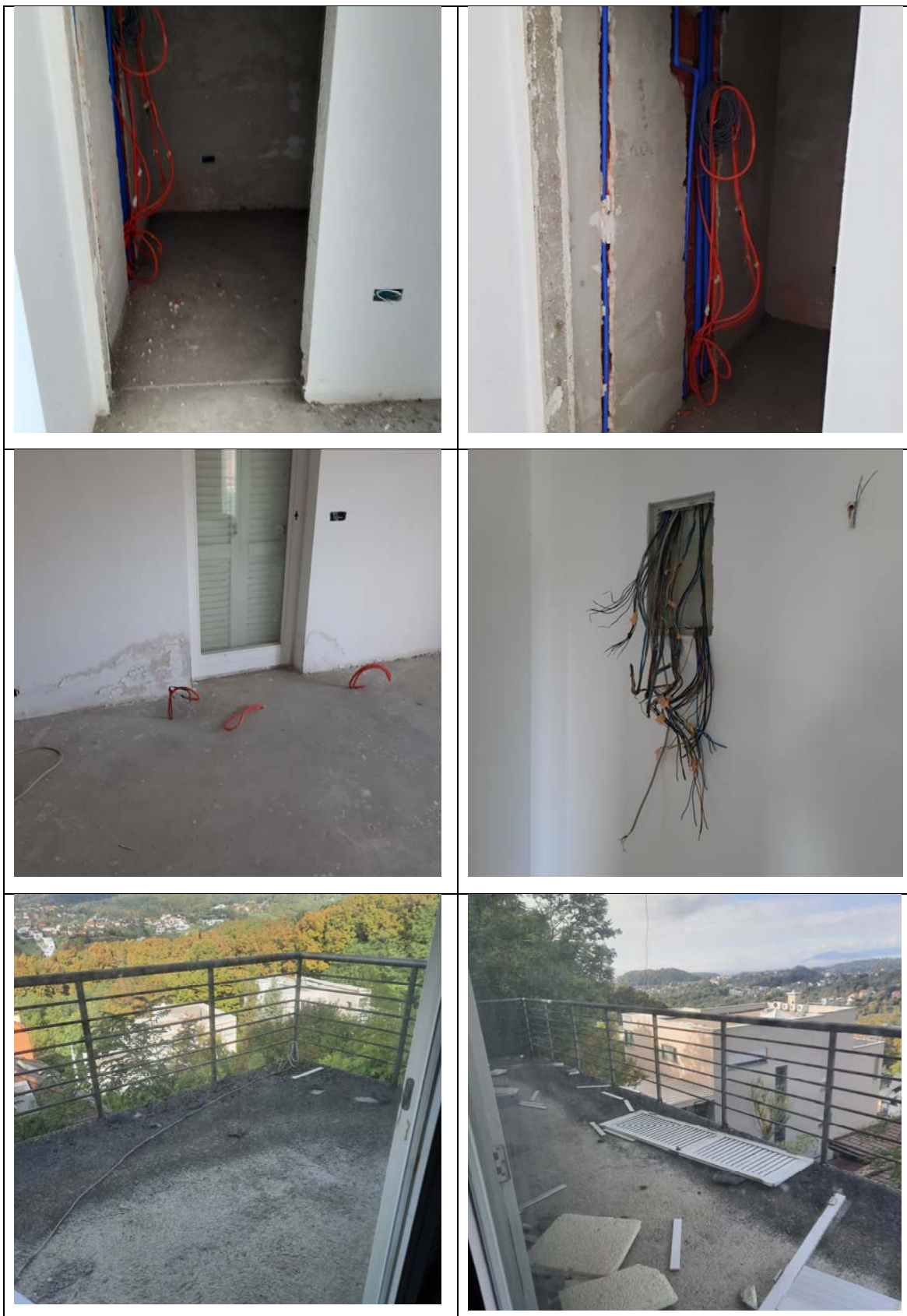


## Zajedničko stubište



Stan 3 u suterenu -1



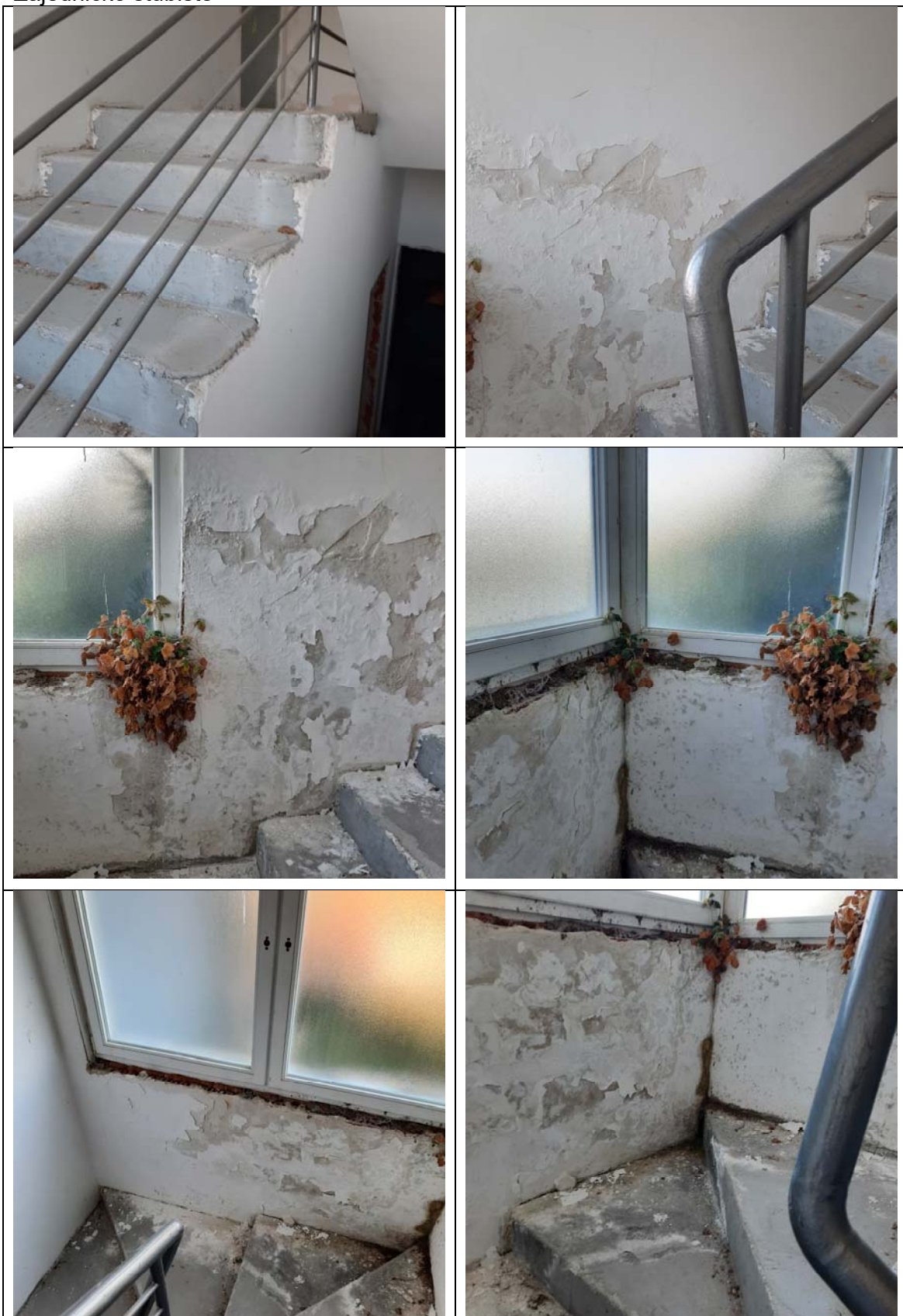








## Zajedničko stubište





Stan 4 i 5 u suterenu -2

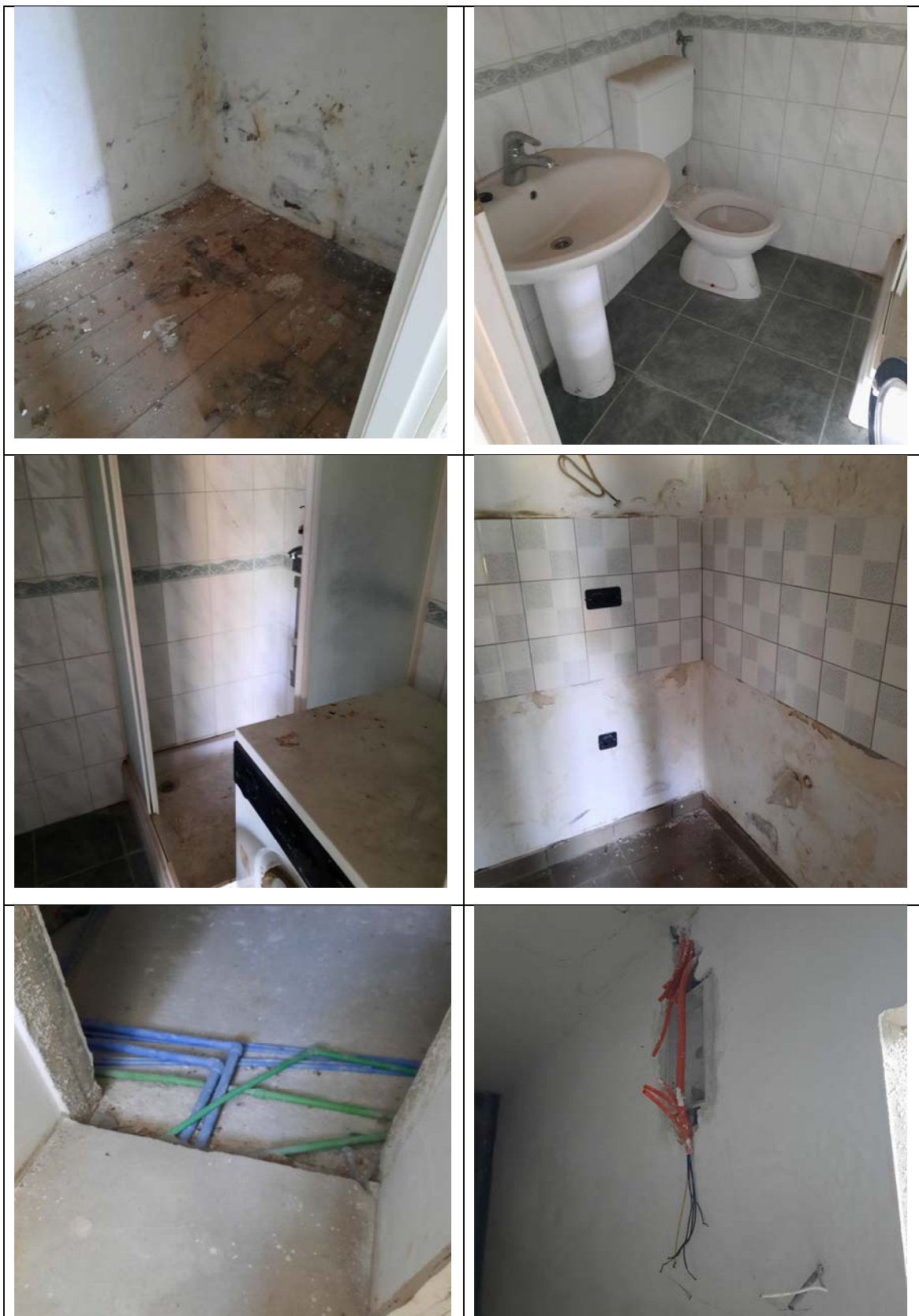










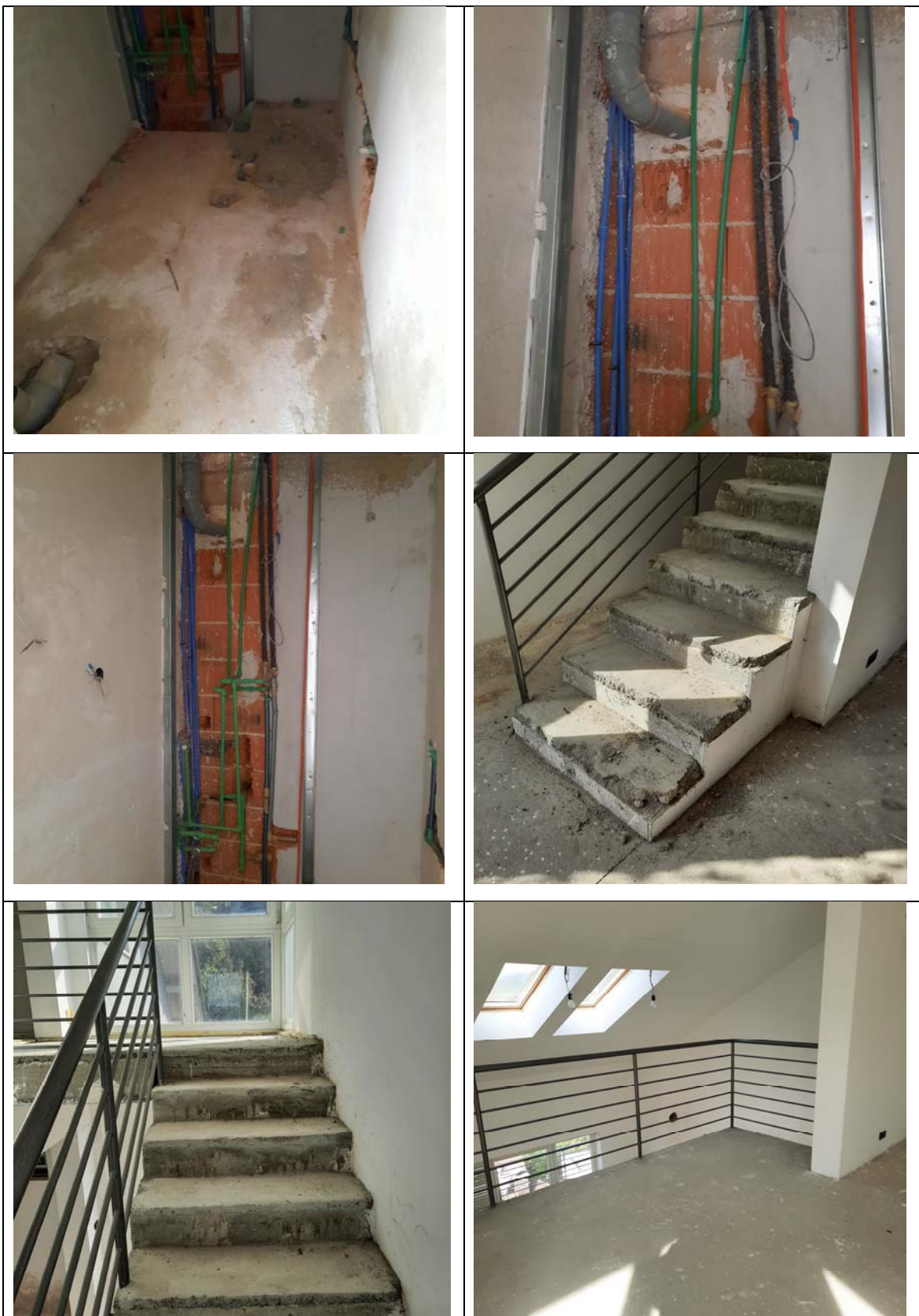






Stan 1 u prizemlju i potkrovlju

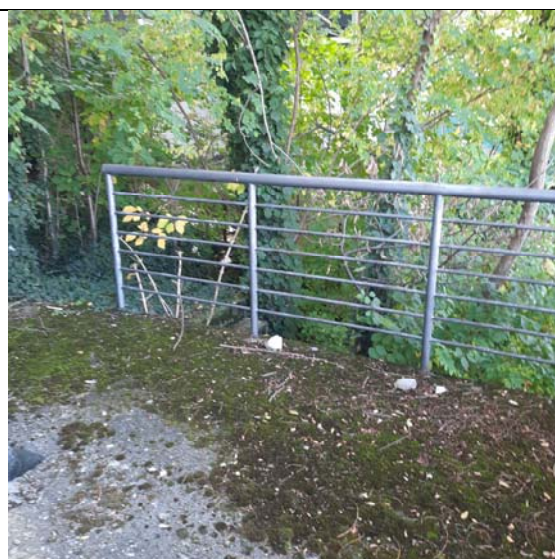








## Vanjski izgled









## LOKACIJA

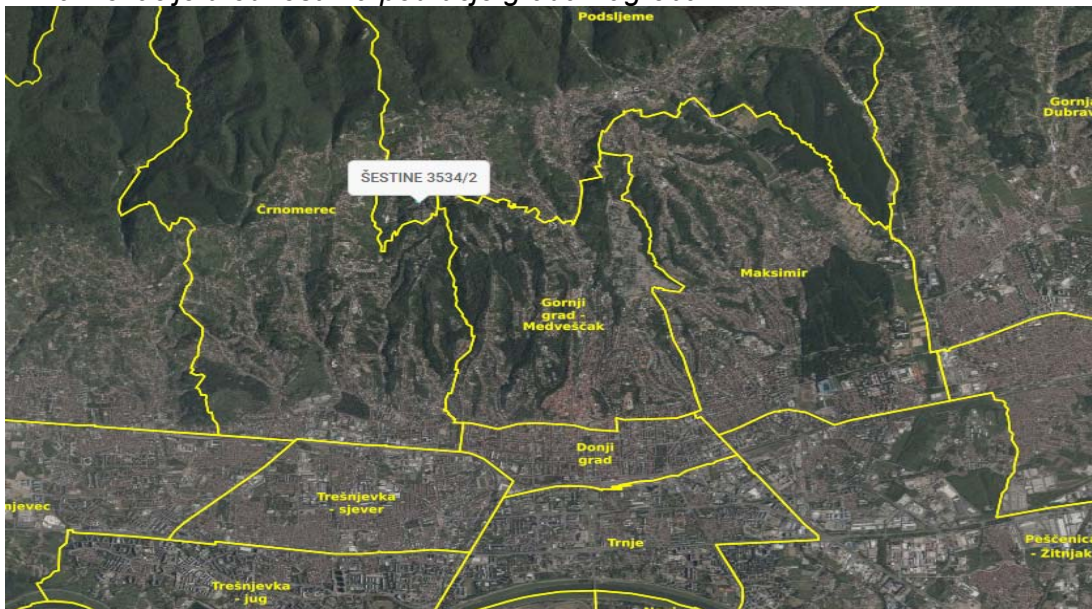
### 4.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): ulica Ive Serdara 24

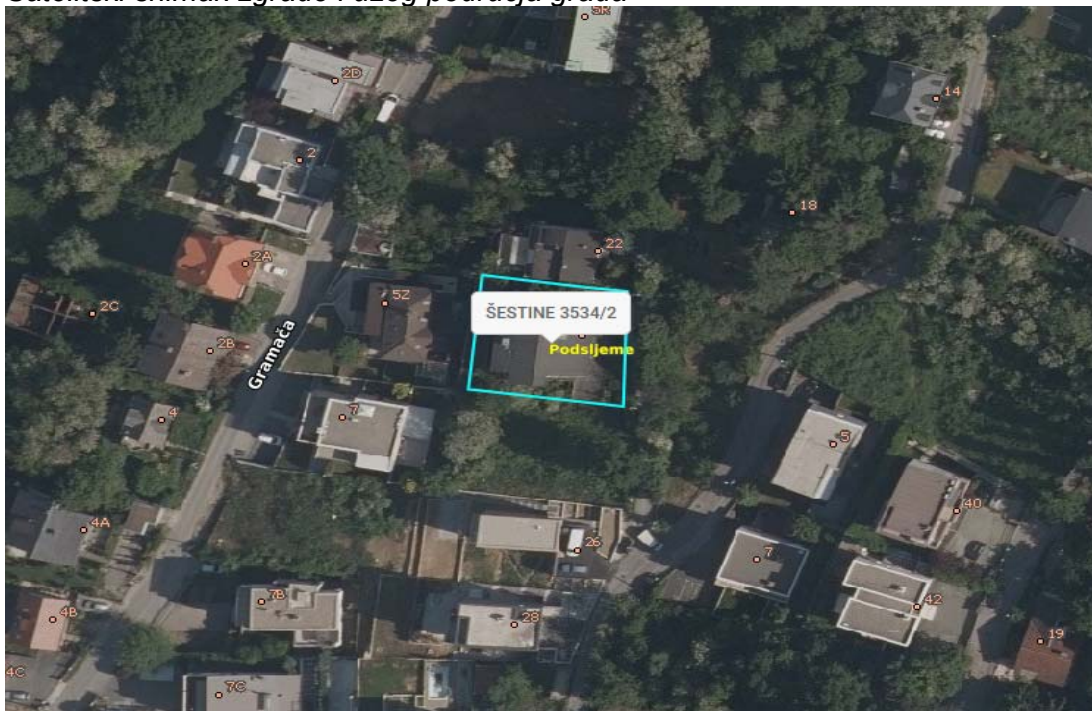
Gradska četvrt: Zagreb, Šestine

Do objekta je moguć izravan pješački i kolni pristup s kolnika ulice Ive Serdara.

*Prikaz lokacije u odnosu na područje grada Zagreba*



*Satelitski snimak zgrade i užeg područja grada*



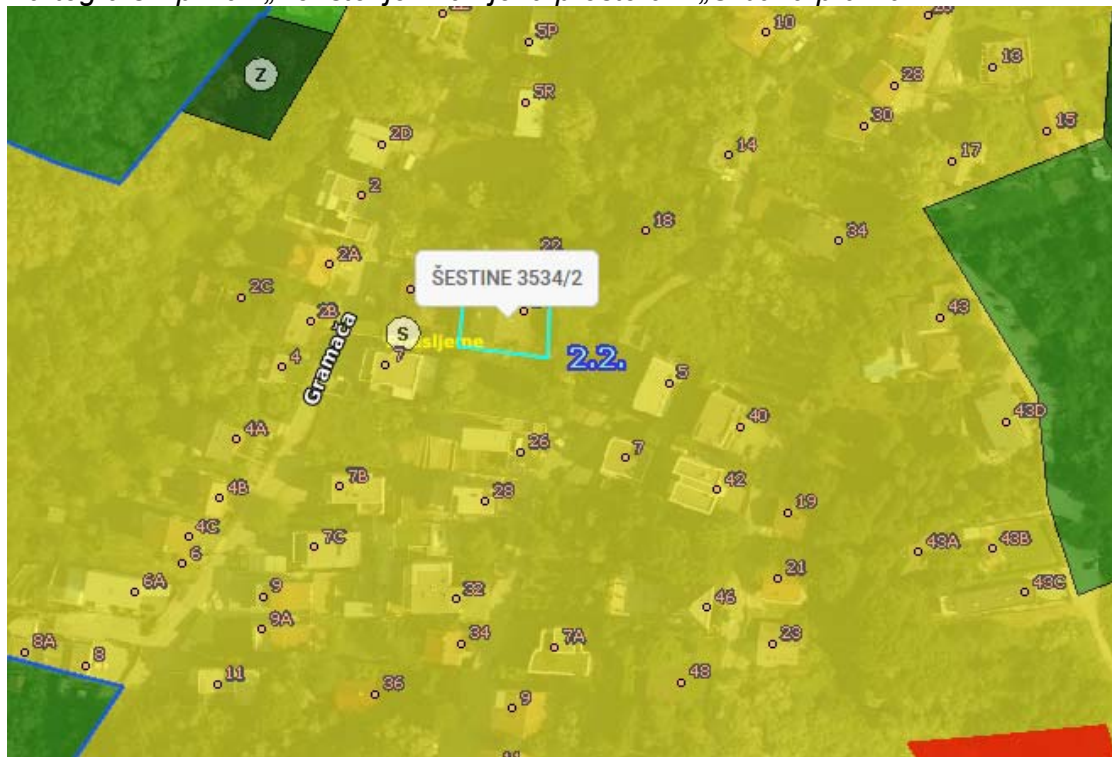


## 4.2. Zemljište

### Zemljište

Zgrada je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni mješovite namjene urbanih pravila 2.2. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja.

*Kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“ i „Urbana pravila“*



### Članak 69.

**Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2.)** - prostori: Podsused, Dubravica, Perjavica, Gornje Vrapče, Donje Vrapče, Bijenik, Frateršćica, Vrhovec - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remetska, Donje Prekrižje i Kraljevec, Mlinovi, Remete, Bukovac, Požarinje, Jazbina, Štefanovec, Miroševac, Orehovečki brijeg, Dankovec, Degidovec, Granešinski Novaki, Slanovec, Branovec, Oporovec i drugi prema grafičkom prikazu.

#### Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. alineja 5. je brisana.*

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. na kraju alineje 4. točka sa zarezom zamijenjena je točkom.*

#### Detaljna pravila

##### a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- **gradnja** samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;

- najmanja površina građevne čestice je 600 m<sup>2</sup>;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m<sup>2</sup> za samostojeće, a 300 m<sup>2</sup> za poluugrađene građevine;
- najveći k<sub>i</sub> 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži, ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;
- rekonstrukcija i gradnja novih, građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 13. iza riječi: "rekonstrukcija" dodane su riječi: "i gradnja novih", a iza riječi: "građevina" dodane su riječi: "umjesto postojećih".*

rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija na građevnim česticama manjim od 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice i 50% u garaži); u rekonstrukciji, zamjeni i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k<sub>i</sub> i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- **iznimno**, uz ulicu Karažnik istočno i zapadno od ulice Medptoki kod raskrižja s Gospodskom i uz Lašćinsku ulicu gradnja novih građevina i rekonstrukcija najveće visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; najveći k<sub>i</sub> je 1,2; najmanji ozelenjeni prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice; udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 15. iza riječi: "Karažnik," brisan je veznik: "i" i dodane su riječi: "istočno i zapadno od ulice Medptoki kod raskrižja s Gospodskom i uz".*

- **iznimno**, u ulici II. Gajnički vidikovac, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti ulice, te ukoliko je visinom usklađena s urbanim pravilom, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- **iznimno**, uz Novačku ulicu, ulicu Čret i ulicu Patačići prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevina, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- **iznimno**, uz Kustošijansku ulicu, u drugom redu ulice moguće je priključenje čestice na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti;

- **iznimno**, uz ulicu Gorice u drugom redu, prema grafičkom prikazu, omogućuje se gradnja na minimalnoj građevnoj čestici prema urbanom pravilu, uz mogućnost priključenja građevinske čestice na javnoprometnu površinu, prema postojećem stanju izvedenosti pristupa;

- **iznimno**, uz južnu stranu Prišlinove ulice, prema grafičkom prikazu, najveći GBP 600 m<sup>2</sup> za samostojeće građevine;

- **iznimno**, na k.č.br. 3074, k.o. Remete i k.č.br. 1805/7, k.o. Dubrava omogućuje se zadržavanje u prostoru građevine u zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima i izvedenosti pristupnog puta, ostali lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- **iznimno**, za zonu sjeverno od ulice Šestinski vrh prema grafičkom prikazu utvrđuje se obveza provedbe javnog natječaja za izgradnju jedne stambene građevine, najveći k<sub>i</sub> 0,6, najveći GBP nije propisan, najmanji prirodni teren 50%, broj PGM prema članku 39. Odluke, ostalo prema detaljnim pravilima;

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) ) u stavku 3. pod podnaslovom: "**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**" u alineji 22. riječi: "arhitektonsko-urbanističkog" zamijenjene su riječju: "javnog".*

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**" alineja 23. je brisana.*

- **iznimno** uz ulicu Jurja Ves omogućuje se gradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih na česticama površine najmanje 500 m<sup>2</sup>, a ostalo prema detaljnim pravilima.

*Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) ) u stavku 3. pod podnaslovom: "**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**" iza alineje 23. točka je zamijenjena točkom sa zarezom i dodana je nova alineja 24.*

*Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**" dosadašnja alineja 24. postala je alineja 23.*

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

## 5. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 5.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.. Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina. Generalno gledano potražnja za nekretninama na lokaciji i okolici je slaba, ali još uvijek postoji u smanjenom obimu, a tražene i postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina.

### STANJE TRŽIŠTA PREMA BURZI NEKRETNINA

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada. Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

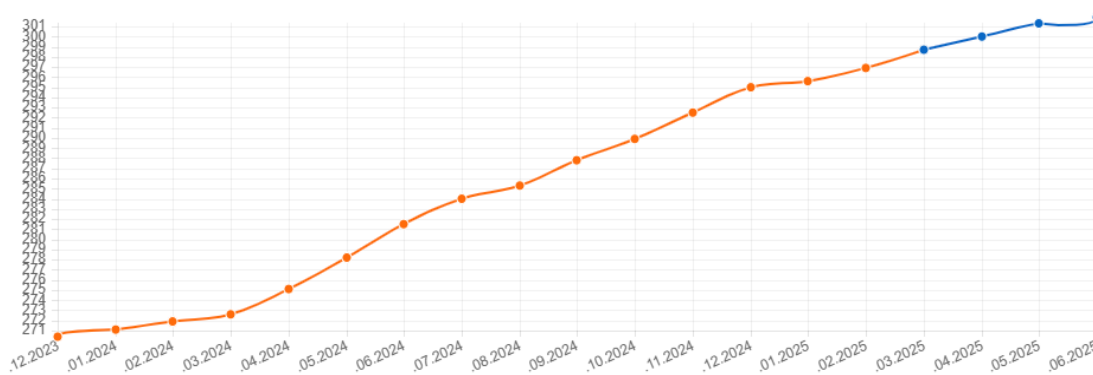
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast

potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

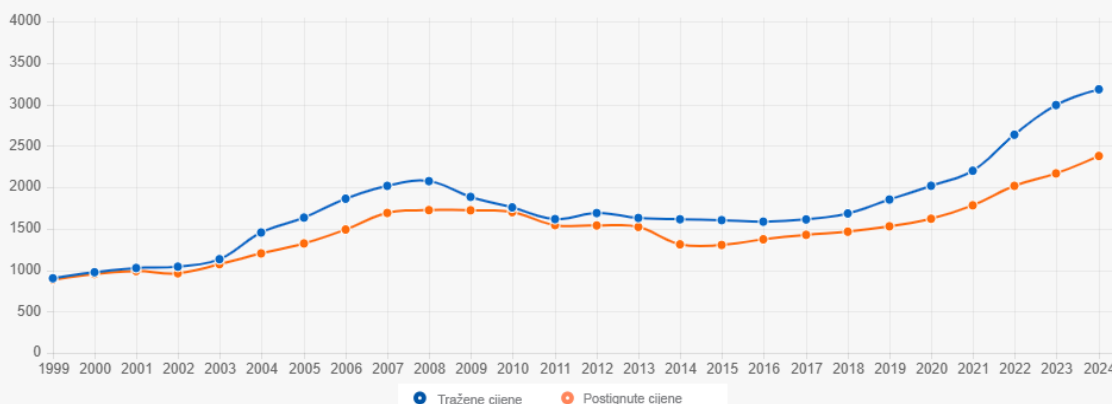
## BN Index

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.



## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





## 5.2. Metode procjena nekretnina

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena** metoda, **prihodovna** metoda i **troškovna** metoda.

## 5.3. Odabir metode

Za procjenu vrijednosti nekretnine koristiti ćemo troškovnu i poredbenu metodu, prema kupoprodajnim cijenama iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

## 5.4. Poredbena metoda

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

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina pored navedenih podataka potrebno je navesti i dan kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama potrebno je navesti vrstu nekretnine, opis nekretnine, njenu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše pet godina unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste.

### 5.5. Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj 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.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjenjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

## 6. IZRAČUN TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNIH STANOVA

### 6.1. IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI STANOVA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

**FK matrica**

|                               |   |   | A – lokacija/tržište   | B – zgrada općenito   | C – stanje zgrade  |
|-------------------------------|---|---|--|---|--|
| Faktor korištenja zgrade (FK) | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>                  | <b>vrlo dobra</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>  |
|                               | 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobra lokacija*</b></li> <li>• <b>redovita potražnja za vrstom objekta</b></li> <li>• <b>mala ponuda</b></li> </ul>          | <b>vrlo dobra</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobro oblikovanje</b></li> <li><b>oblikovanje</b></li> <li>• <b>dobra prostorna organizacija</b></li> <li>• <b>dovoljna fleksibilnost</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>                                      |
|                               | 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>                      | <b>dovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna oštećenja</b></li> <li>• <b>smanjena stabilnost</b></li> <li>• <b>prosječna uporabivost</b></li> <li>• <b>daljnje korištenje smanjeno</b></li> </ul>           |
|                               | 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>                              | <b>dovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna oštećenja</b></li> <li>• <b>smanjena stabilnost</b></li> <li>• <b>smanjena uporabivost</b></li> <li>• <b>daljnje korištenje jasno smanjeno</b></li> </ul>      |
|                               | 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul> | <b>nedovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna oštećenja</b></li> <li>• <b>smanjena stabilnost</b></li> <li>• <b>nedovoljna uporabivost</b></li> <li>• <b>daljnje korištenje samo kratkoročno</b></li> </ul> |

Jedinična cijena ekvivalentnog objekta utvrđena je prema tipskom objektu V TIP A.2 iz biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" iz IV kvartala 2024. godine godine iznosi 2.294,00 €/m<sup>2</sup> neto površine ( PDV nije uključen u cijenu).

### Stan S1 u prizemlju i potkrovlju

Jedinična cijena ekvivalentnog objekta utvrđena je prema tipskom objektu V TIP A.2 iz biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" iz IV kvartala 2024. godine godine iznosi 2.294,00 €/m<sup>2</sup> neto površine ( PDV nije uključen u cijenu).

Umanjenje zbog neizvedenih radova ili radova koje treba napraviti kako bi se stan doveo u funkciju 39,81 % svih radova

| Neto površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova građ.vrijednost |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| 112,71                         | 2.294,00                              | 258.557,00 €         |
|                                | Jed. cijena sa umanjnjem              |                      |
| 112,71                         | 1.392,00                              | 156.892,00 €         |

### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

|                                 |                  |        |
|---------------------------------|------------------|--------|
| FK matrica                      |                  | 3,5    |
| A                               | lokacija/tržište | 2,0    |
| B                               | zgrada općenito  | 2,0    |
| C                               | stanje zgrade    | 3,5    |
| starost građevine G             |                  | 24     |
| održivi vijek korištenja OVK    |                  | 70     |
| relativna starost (G/OVK)       |                  | 34,00% |
| OOVK =                          | 41% x OVK        | 29     |
| zamjenska starost (OVK - OOVK)  |                  | 41     |
| linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK |                  | 59%    |

### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

| Neto površina- m <sup>2</sup>        | Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup> | Sadašnja građ. vrijednost |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 112,71                               | 571,00                             | 64.357,00 €               |
| utjecaj buke                         | 0,00 kn                            | 0,00 €                    |
| utjecaj zagađenja                    | 0,00 kn                            | 0,00 €                    |
| lokacija - pozicija                  | -10 do 10%                         | 0,00 €                    |
| održavanje                           | -10 do 10%                         | -6.436,00 €               |
| UKUPNO                               |                                    | 57.921,00 €               |
| Koeficijent tržišne vrijednosti 0,65 | Tržišna vrijednost                 | 37.649,00 €               |

### VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška       | BVO-m <sup>3</sup> | €/m <sup>3</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Komunalni doprinos | 379,00             | 14,33            | 5.431,00 €                      |
| Vodni doprinos     | 379,00             | 1,49             | 565,00 €                        |
| UKUPNO:            |                    |                  | 5.996,00 €                      |

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Površina (m <sup>2</sup> )     |        | €/m <sup>2</sup> |             |
|--------------------------------|--------|------------------|-------------|
| 646,00 m <sup>2</sup> x 18,31% | 118,00 | 168,66           | 19.902,00 € |

### VRIJEDNOST STANA S1

|                       |  |                  |             |
|-----------------------|--|------------------|-------------|
| 112,71 m <sup>2</sup> |  | €/m <sup>2</sup> | 63.547,00 € |
|-----------------------|--|------------------|-------------|



## Stan S2 u prizemlju i potkrovlju

Umanjenje zbog neizvedenih radova ili radova koje treba napraviti kako bi se stan doveo u funkciju 46,68 % svih radova

| Neto površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova građ. vrijednost |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 110,52                         | 2.294,00                              | 253.533,00 €          |
|                                | Jed. cijena sa umanjnjem              |                       |
| 110,52                         | 1.223,00                              | 135.166,00 €          |

## UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

|                                   |                  |        |
|-----------------------------------|------------------|--------|
| FK matrica                        |                  | 3,5    |
| A                                 | lokacija/tržište | 2,0    |
| B                                 | zgrada općenito  | 2,0    |
| C                                 | stanje zgrade    | 3,5    |
| starost građevine G               |                  | 24     |
| održivi vijek korištenja OVK      |                  | 70     |
| relativna starost (G/OVK)         |                  | 34,00% |
| OOVK =                            | 41% x OVK        | 29     |
| zamjenska starost (OVK - OOVK)    |                  | 41     |
| linearni otpis = (OVK - OOVK)/OVK |                  | 59%    |

## IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

| Neto površina- m <sup>2</sup>        | Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 110,52                               | 501,00                             | 55.371,00 €                     |
| utjecaj buke                         | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| utjecaj zagađenja                    | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| lokacija - pozicija                  | -10 do 10%                         | 0,00 €                          |
| održavanje                           | -10 do 10%                         | -5.537,00 €                     |
| UKUPNO                               |                                    | 49.834,00 €                     |
| Koeficijent tržišne vrijednosti 0,65 | Tržišna vrijednost                 | 32.392,00 €                     |

## VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška       | BVO-m <sup>3</sup> | €/m <sup>3</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Komunalni doprinos | 371,00             | 14,33            | 5.316,00 €                      |
| Vodni doprinos     | 371,00             | 1,49             | 553,00 €                        |
| UKUPNO:            |                    |                  | 5.869,00 €                      |

## VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Površina (m <sup>2</sup> ) |        | €/m <sup>2</sup> |             |
|----------------------------|--------|------------------|-------------|
| 646,00 m2 x 17,95%         | 116,00 | 168,66           | 19.565,00 € |

## VRIJEDNOST STANA S2

|           |  |      |             |
|-----------|--|------|-------------|
| 110,52 m2 |  | €/m2 | 57.826,00 € |
|-----------|--|------|-------------|

## Stan S3 u suterenu -1

Umanjenje zbog neizvedenih radova ili radova koje treba napraviti kako bi se stan doveo u funkciju 50,16 % svih radova

| Neto površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova građ.vrijednost |
|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| 168,60                         | 2.294,00                              | 386.768,00 €         |
|                                | Jed. cijena sa umanjnjem              |                      |
| 168,60                         | 1.143,00                              | 192.710,00 €         |

## UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

|                                   |                  |        |
|-----------------------------------|------------------|--------|
| FK matrica                        |                  | 3,5    |
| A                                 | lokacija/tržište | 2,0    |
| B                                 | zgrada općenito  | 2,0    |
| C                                 | stanje zgrade    | 3,5    |
| starost građevine G               |                  | 24     |
| održivi vijek korištenja OVK      |                  | 70     |
| relativna starost (G/OVK)         |                  | 34,00% |
| OOVK =                            | 41% x OVK        | 29     |
| zamjenska starost (OVK - OOVK)    |                  | 41     |
| linearni otpis = (OVK - OOVK)/OVK |                  | 59%    |

## IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

| Neto površina- m <sup>2</sup>        | Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 168,60                               | 469,00                             | 79.073,00 €                     |
| utjecaj buke                         | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| utjecaj zagađenja                    | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| lokacija - pozicija                  | -10 do 10%                         | 0,00 €                          |
| održavanje                           | -10 do 10%                         | -7.907,00 €                     |
| UKUPNO                               |                                    | 71.166,00 €                     |
| Koeficijent tržišne vrijednosti 0,65 | Tržišna vrijednost                 | 46.258,00 €                     |

## VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška       | BVO-m <sup>3</sup> | €/m <sup>3</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Komunalni doprinos | 566,00             | 14,33            | 8.111,00 €                      |
| Vodni doprinos     | 566,00             | 1,49             | 843,00 €                        |
| UKUPNO:            |                    |                  | 8.954,00 €                      |

## VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Površina (m <sup>2</sup> )     |        | €/m <sup>2</sup> |             |
|--------------------------------|--------|------------------|-------------|
| 646,00 m <sup>2</sup> x 27,40% | 177,00 | 168,66           | 29.853,00 € |

## VRIJEDNOST STANA S3

|                       |  |                  |             |
|-----------------------|--|------------------|-------------|
| 168,60 m <sup>2</sup> |  | €/m <sup>2</sup> | 85.065,00 € |
|-----------------------|--|------------------|-------------|

## Stan S4 u suterenu -2

Umanjenje zbog neizvedenih radova ili radova koje treba napraviti kako bi se stan doveo u funkciju 50,16 % svih radova

| Neto površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova građevinska vrijednost |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 103,31                         | 2.294,00                              | 236.993,00 €                |
|                                | Jed. cijena sa umanjnjem              |                             |
| 103,31                         | 1.143,00                              | 118.083,00 €                |

## UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

|                                   |                  |        |
|-----------------------------------|------------------|--------|
| FK matrica                        |                  | 3,5    |
| A                                 | lokacija/tržište | 2,0    |
| B                                 | zgrada općenito  | 2,0    |
| C                                 | stanje zgrade    | 3,5    |
| starost građevine G               |                  | 24     |
| održi vi vijek korištenja OVK     |                  | 70     |
| relativna starost (G/OVK)         |                  | 34,00% |
| OOVK =                            | 41% x OVK        | 29     |
| zamjenska starost (OVK - OOVK)    |                  | 41     |
| linearni otpis = (OVK - OOVK)/OVK |                  | 59%    |

## IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

| Neto površina - m <sup>2</sup>       | Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 103,31                               | 469,00                             | 48.452,00 €                     |
| utjecaj buke                         | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| utjecaj zagađenja                    | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| lokacija - pozicija                  | -10 do 10%                         | 0,00 €                          |
| održavanje                           | -10 do 10%                         | -4.845,00 €                     |
| UKUPNO                               |                                    | 43.607,00 €                     |
| Koeficijent tržišne vrijednosti 0,65 | Tržišna vrijednost                 | 28.345,00 €                     |

## VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška       | BVO-m <sup>3</sup> | €/m <sup>3</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Komunalni doprinos | 347,00             | 14,33            | 4.973,00 €                      |
| Vodni doprinos     | 347,00             | 1,49             | 517,00 €                        |
| UKUPNO:            |                    |                  | 5.490,00 €                      |

## VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Površina (m <sup>2</sup> )     |        | €/m <sup>2</sup> |             |
|--------------------------------|--------|------------------|-------------|
| 646,00 m <sup>2</sup> x 16,79% | 108,00 | 168,66           | 18.215,00 € |

## VRIJEDNOST STANA S4

|                       |  |                  |             |
|-----------------------|--|------------------|-------------|
| 103,31 m <sup>2</sup> |  | €/m <sup>2</sup> | 52.050,00 € |
|-----------------------|--|------------------|-------------|



## Stan S5 u suterenu -2

Umanjenje zbog neizvedenih radova ili radova koje treba napraviti kako bi se stan doveo u funkciju 50,16 % svih radova

| Neto površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova građevinska vrijednost |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 80,38                          | 2.294,00                              | 184.391,00 €                |
|                                | Jed. cijena sa umanjnjem              |                             |
| 80,38                          | 1.143,00                              | 91.874,00 €                 |

## UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

|                                   |                  |        |
|-----------------------------------|------------------|--------|
| FK matrica                        |                  | 3,5    |
| A                                 | lokacija/tržište | 2,0    |
| B                                 | zgrada općenito  | 2,0    |
| C                                 | stanje zgrade    | 3,5    |
| starost građevine G               |                  | 24     |
| održi vi vijek korištenja OVK     |                  | 70     |
| relativna starost (G/OVK)         |                  | 34,00% |
| OOVK =                            | 41% x OVK        | 29     |
| zamjenska starost (OVK - OOVK)    |                  | 41     |
| linearni otpis = (OVK - OOVK)/OVK |                  | 59%    |

## IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

| Neto površina - m <sup>2</sup>       | Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 80,38                                | 469,00                             | 37.698,00 €                     |
| utjecaj buke                         | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| utjecaj zagađenja                    | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| lokacija - pozicija                  | -10 do 10%                         | 0,00 €                          |
| održavanje                           | -10 do 10%                         | -3.770,00 €                     |
| UKUPNO                               |                                    | 33.928,00 €                     |
| Koeficijent tržišne vrijednosti 0,65 | Tržišna vrijednost                 | 22.053,00 €                     |

## VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška       | BVO-m <sup>3</sup> | €/m <sup>3</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Komunalni doprinos | 270,00             | 14,33            | 3.869,00 €                      |
| Vodni doprinos     | 270,00             | 1,49             | 402,00 €                        |
| UKUPNO:            |                    |                  | 4.271,00 €                      |

## VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Površina (m <sup>2</sup> )     |       | €/m <sup>2</sup> |             |
|--------------------------------|-------|------------------|-------------|
| 646,00 m <sup>2</sup> x 13,06% | 84,00 | 168,66           | 14.167,00 € |

## VRIJEDNOST STANA S5

|                      |  |                  |             |
|----------------------|--|------------------|-------------|
| 80,38 m <sup>2</sup> |  | €/m <sup>2</sup> | 40.491,00 € |
|----------------------|--|------------------|-------------|

## 6.2. Procjena građevinske vrijednosti garažno parkirnih mjesta

Jedinična cijena ekvivalentnog objekta utvrđena je prema tipskom objektu -garaža iz biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" iz IV kvartala 2024. godine godine iznosi 2.093,00 €/m<sup>2</sup> neto površine ( PDV nije uključen u cijenu).

Umanjenje zbog neizvedenih radova ili radova koje treba napraviti kako bi se stan doveo u funkciju 32,38 % svih radova

| Neto površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova građ. vrijednost |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 7,01                           | 2.093,00                              | 24.446,00 €           |
|                                | Jed. cijena sa umanjnjem              |                       |
| 7,01                           | 1.415,00                              | 9.919,00 €            |

### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

|                                 |                  |        |
|---------------------------------|------------------|--------|
| FK matrica                      |                  | 3,5    |
| A                               | lokacija/tržište | 2,0    |
| B                               | zgrada općenito  | 2,0    |
| C                               | stanje zgrade    | 3,5    |
| starost građevine G             |                  | 24     |
| održivi vijek korištenja OVK    |                  | 70     |
| relativna starost (G/OVK)       |                  | 34,00% |
| OOVK =                          | 41% x OVK        | 29     |
| zamjenska starost (OVK - OOVK)  |                  | 41     |
| linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK |                  | 59%    |

### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI P2

| Neto površina- m <sup>2</sup>        | Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup> | Sadašnja građ. vrijednost |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 7,01                                 | 580,00                             | 4.066,00 €                |
| utjecaj buke                         | 0,00 kn                            | 0,00 €                    |
| utjecaj zagađenja                    | 0,00 kn                            | 0,00 €                    |
| lokacija - pozicija                  | -10 do 10%                         | 0,00 €                    |
| održavanje                           | -10 do 10%                         | -406,00 €                 |
| UKUPNO                               |                                    | 3.660,00 €                |
| Koeficijent tržišne vrijednosti 0,65 | Tržišna vrijednost                 | 2.379,00 €                |

### VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška       | BVO-m <sup>3</sup> | €/m <sup>3</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Komunalni doprinos | 24,00              | 14,33            | 344,00 €                        |
| Vodni doprinos     | 24,00              | 1,49             | 36,00 €                         |
| UKUPNO:            |                    |                  | 380,00 €                        |

### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Površina (m <sup>2</sup> )    |      | €/m <sup>2</sup> |            |
|-------------------------------|------|------------------|------------|
| 646,00 m <sup>2</sup> x 1,14% | 7,00 | 168,66           | 1.181,00 € |

### VRIJEDNOST GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA P1

|                     |  |                  |            |
|---------------------|--|------------------|------------|
| 7,01 m <sup>2</sup> |  | €/m <sup>2</sup> | 3.940,00 € |
|---------------------|--|------------------|------------|

Jedinična cijena ekvivalentnog objekta utvrđena je prema tipskom objektu -garaža iz biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" iz IV kvartala 2024. godine godine iznosi 2.093,00 €/m<sup>2</sup> neto površine ( PDV nije uključen u cijenu).

Umanjenje zbog neizvedenih radova ili radova koje treba napraviti kako bi se stan doveo u funkciju 32,38 % svih radova

| Neto površina - m <sup>2</sup> | Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup> | Nova građevinska vrijednost |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| 7,01                           | 2.093,00                              | 24.446,00 €                 |
|                                | Jed. cijena sa umanjnjem              |                             |
| 7,01                           | 1.415,00                              | 9.919,00 €                  |

#### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI - FK MATRICA

|                                 |                  |        |
|---------------------------------|------------------|--------|
| FK matrica                      |                  | 3,5    |
| A                               | lokacija/tržište | 2,0    |
| B                               | zgrada općenito  | 2,0    |
| C                               | stanje zgrade    | 3,5    |
| starost građevine G             |                  | 24     |
| održiivi vijek korištenja OVK   |                  | 70     |
| relativna starost (G/OVK)       |                  | 34,00% |
| OOVK =                          | 41% x OVK        | 29     |
| zamjenska starost (OVK - OOVK)  |                  | 41     |
| linearni otpis = (OVK-OOVK)/OVK |                  | 59%    |

#### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI P2

| Neto površina- m <sup>2</sup>        | Sadašnja cijena - €/m <sup>2</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 7,01                                 | 580,00                             | 4.066,00 €                      |
| utjecaj buke                         | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| utjecaj zagađenja                    | 0,00 kn                            | 0,00 €                          |
| lokacija - pozicija                  | -10 do 10%                         | 0,00 €                          |
| održavanje                           | -10 do 10%                         | -406,00 €                       |
| UKUPNO                               |                                    | 3.660,00 €                      |
| Koeficijent tržišne vrijednosti 0,65 | Tržišna vrijednost                 | 2.379,00 €                      |

#### VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška       | BVO-m <sup>3</sup> | €/m <sup>3</sup> | Sadašnja građevinska vrijednost |
|--------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| Komunalni doprinos | 24,00              | 14,33            | 344,00 €                        |
| Vodni doprinos     | 24,00              | 1,49             | 36,00 €                         |
| UKUPNO:            |                    |                  | 380,00 €                        |

#### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Površina (m <sup>2</sup> )    |      | €/m <sup>2</sup> |            |
|-------------------------------|------|------------------|------------|
| 646,00 m <sup>2</sup> x 1,14% | 7,00 | 168,66           | 1.181,00 € |

#### VRIJEDNOST GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA P2

|                     |  |                  |            |
|---------------------|--|------------------|------------|
| 7,01 m <sup>2</sup> |  | €/m <sup>2</sup> | 3.940,00 € |
|---------------------|--|------------------|------------|

### 6.3. Procjena tržišne cijene vanjskih parkirnih mjesta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine , poredbene nekretnine su uzete iz zbirke kupoprodajnih cijena iz baze e-nekretnina ISPU MGIPU-a koja nisu starija od četiri godine.

Kako nije bilo dovoljan broj usporedivih kupoprodajnih cijena , uzete kupoprodajne cijene na širem podsljemenskom području .

Kupoprodajne cijene vanjskih parkirnih mjesta iz zbirke kupoprodajnih cijena.

| R.BR. NEKRETNINE | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA      | VRSTA NEKRETNINE | KATASTAR |          | POVRŠINA U PROMETU | VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRJEDNOST PP €/m2 | UKLUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK   |
|------------------|---------------|---------------|------------------|----------|----------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------|-----------------|
| 1                | KP            | GRAMAČA       | VPM              | 2385/2   | ŠESTINE  | 3,3(16,5)          | 3.000,00                        | 181,81                      | NE          | 10.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI |
| 2                | KP            | ŠESTINSKI DOL | VPM              | 3608/2   | MIKULIĆI | 13,26              | 9.995,86                        | 753,84                      | NE          | 12.07.2022.             | MEDVEDGRAD      |
| 3                | KP            | ŠESTINSKI DOL | VPM              | 3584/2   | MIKULIĆI | 2,88(14,4)         | 4.000,00                        | 277,78                      | NE          | 30.12.2021.             | MEDVEDGRAD      |
| 4                | KP            | MALI DOL      | VPM              | 1603     | MAKSIMIR | 7,1(35,5)          | 14.000,00                       | 394,37                      | NE          | 08.09.2023.             | GRAČANI REMETE  |
| 5                | KP            | ČREŠNJEVEC    | VPM              | 876/1    | REMETE   | 5,91(29,55)        | 15.000,00                       | 507,61                      | NE          | 27.06.2025.             | GRAČANI REMETE  |
| 6                | KP            | SREBRNJAK     | VPM              | 3902/26  | MAKSIMIR | 12,50              | 5.000,00                        | 400,00                      | DA          | 29.05.2024.             | LAŠČINA         |
| 7                | KP            | SREBRNJAK     | VPM              | 3902/26  | MAKSIMIR | 12,50              | 5.000,00                        | 400,00                      | DA          | 29.05.2024.             | LAŠČINA         |

### Prilagodba vrijednosti kupoprodajnih cijena

Pomoću indeksnih nizova potrebno je provesti je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja ( Indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku).

|       |    | Indeksi (Ø 2010 = 100) |               |                    |                |                |        |
|-------|----|------------------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|--------|
|       |    | Total                  | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other  |
| 2022. | Q1 | 152,25                 | 136,43        | 155,53             | 168,63         | 147,28         | 132,32 |
|       | Q2 | 157,94                 | 137,66        | 162,01             | 175,12         | 151,52         | 140,80 |
|       | Q3 | 162,44                 | 141,23        | 166,69             | 182,31         | 155,80         | 139,65 |
|       | Q4 | 170,11                 | 145,65        | 174,95             | 193,94         | 160,87         | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56                 | 146,93        | 178,82             | 193,34         | 166,65         | 154,22 |
|       | Q2 | 179,63                 | 154,70        | 184,58             | 199,62         | 170,86         | 165,78 |
|       | Q3 | 180,09                 | 158,63        | 184,39             | 204,40         | 168,50         | 162,69 |
|       | Q4 | 186,20                 | 151,10        | 193,10             | 206,60         | 179,00         | 167,20 |
| 2024. | Q1 | 189,40                 | 156,00        | 195,80             | 210,30         | 181,50         | 170,80 |
|       | Q2 | 197,50                 | 163,10        | 204,10             | 218,40         | 189,00         | 181,00 |
|       | Q3 | 202,20                 | 165,60        | 209,30             | 220,10         | 195,40         | 190,00 |
|       | Q4 | 205,00                 | 167,70        | 212,30             | 226,40         | 195,50         | 189,80 |
| 2025. | Q1 | 214,20                 | 178,40        | 220,70             | 237,40         | 201,90         | 202,50 |



| R.BR. NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA      | VRSTA NEKRETNOSTI | KATASTAR |          | POVRŠINA U PROMETU | VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRJEDNOST PP €/m2 | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK   | Bazni indeks na dan ugovaranja | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izračun cijena |
|-------------------|---------------|---------------|-------------------|----------|----------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 1                 | KP            | GRAMAČA       | VPM               | 2385/2   | ŠESTINE  | 3,3(16,5)          | 3.000,00                         | 181,81                      | NE           | 10.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 218,40                         | 237,40                          | 1,09              | 197,63                       |
| 2                 | KP            | ŠESTINSKI DOL | VPM               | 3608/2   | MIKULIĆI | 13,26              | 9.995,86                         | 753,84                      | NE           | 12.07.2022.             | MEDVEDGRAD      | 182,31                         | 237,40                          | 1,30              | 981,63                       |
| 3                 | KP            | ŠESTINSKI DOL | VPM               | 3584/2   | MIKULIĆI | 2,88(14,4)         | 4.000,00                         | 277,78                      | NE           | 30.12.2021.             | MEDVEDGRAD      | 158,32                         | 237,40                          | 1,50              | 416,53                       |
| 4                 | KP            | MALI DOL      | VPM               | 1603     | MAKSIMIR | 7,1(35,5)          | 14.000,00                        | 394,37                      | NE           | 08.09.2023.             | GRAČANI REMETE  | 204,40                         | 237,40                          | 1,16              | 458,04                       |
| 5                 | KP            | ČREŠNJEVEC    | VPM               | 876/1    | REMETE   | 5,91(29,55)        | 15.000,00                        | 507,61                      | NE           | 27.06.2025.             | GRAČANI REMETE  | 237,40                         | 237,40                          | 1,00              | 507,61                       |
| 6                 | KP            | SREBRNJAK     | VPM               | 3902/26  | MAKSIMIR | 12,50              | 5.000,00                         | 400,00                      | DA           | 29.05.2024.             | LAŠČINA         | 218,40                         | 237,40                          | 1,09              | 347,84                       |
| 7                 | KP            | SREBRNJAK     | VPM               | 3902/26  | MAKSIMIR | 12,50              | 5.000,00                         | 400,00                      | DA           | 29.05.2024.             | LAŠČINA         | 218,40                         | 237,40                          | 1,09              | 347,84                       |

Kupoprodajna cijena vanjskih parkirnih mjesta većih od  $\pm 30\%$  od prosječne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina, bile bi isključene iz daljnjeg izračuna.

| R.BR. NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA      | VRSTA NEKRETNOSTI | KATASTAR | POVRŠINA U PROMETU | VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m2 | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CIJENOVNI BLOK | Bazni indeks na dan ugovaranja |                                 | Korektivni faktor | Međuvremenski izračun cijena | ODSTUPANJE | POSTOTAK ODSTUPANJA | ISKLJUČENA |        |    |
|-------------------|---------------|---------------|-------------------|----------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------------|------------|--------|----|
|                   |               |               |                   |          |                    |                                   |                              |              |                         |                | Bazni indeks na dan ugovaranja | Bazni indeks na dan vrednovanja |                   |                              |            |                     |            |        |    |
| 1                 | KP            | GRAMAČA       | VPM               | 2385/2   | ŠESTINE            | 3,3(16,5)                         | 3.000,00                     | 181,81       | NE                      | 10.04.2024.    | ŠESTINE MLINOVI                | 218,40                          | 237,40            | 1,09                         | 197,63     | 0,36                | -0,64      | -63,59 | DA |
| 2                 | KP            | ŠESTINSKI DOL | VPM               | 3608/2   | MIKULIĆI           | 13,26                             | 9.995,86                     | 753,84       | NE                      | 12.07.2022.    | MEDVEDGRAD                     | 182,31                          | 237,40            | 1,30                         | 981,63     | 1,81                | 0,81       | 80,83  | DA |
| 3                 | KP            | ŠESTINSKI DOL | VPM               | 3584/2   | MIKULIĆI           | 2,88(14,4)                        | 4.000,00                     | 277,78       | NE                      | 30.12.2021.    | MEDVEDGRAD                     | 158,32                          | 237,40            | 1,50                         | 416,53     | 0,77                | -0,23      | -23,27 |    |
| 4                 | KP            | MALI DOL      | VPM               | 1603     | MAKSIMIR           | 7,1(35,5)                         | 14.000,00                    | 394,37       | NE                      | 08.09.2023.    | GRAČANI REMETE                 | 204,40                          | 237,40            | 1,16                         | 458,04     | 0,84                | -0,16      | -15,62 |    |
| 5                 | KP            | ČREŠNJEVEC    | VPM               | 876/1    | REMETE             | 5,91(29,55)                       | 15.000,00                    | 507,61       | NE                      | 27.06.2025.    | GRAČANI REMETE                 | 237,40                          | 237,40            | 1,00                         | 507,61     | 0,94                | -0,06      | -6,49  |    |
| 6                 | KP            | SREBRNJAK     | VPM               | 3902/26  | MAKSIMIR           | 12,50                             | 5.000,00                     | 400,00       | DA                      | 29.05.2024.    | LAŠČINA                        | 218,40                          | 237,40            | 1,09                         | 347,84     | 0,64                | -0,36      | -35,92 | DA |
| 7                 | KP            | SREBRNJAK     | VPM               | 3902/26  | MAKSIMIR           | 12,50                             | 5.000,00                     | 400,00       | DA                      | 29.05.2024.    | LAŠČINA                        | 218,40                          | 237,40            | 1,09                         | 347,84     | 0,64                | -0,36      | -35,92 | DA |
|                   |               |               |                   |          |                    |                                   |                              |              |                         |                |                                | srednja vrijednost              | 542,85            |                              |            |                     |            |        |    |

| R.BR. NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA      | VRSTA NEKRETNOSTI | KATASTAR |          | POVRŠINA U PROMETU | VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRJEDNOST PP €/m2 | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK  | Bazni indeks na dan ugovaranja | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjadnačena cijena | ODSTUPANJE | POSTOTAK ODSTUPANJA | ISKLJUČENA |  |  |  |
|-------------------|---------------|---------------|-------------------|----------|----------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------------|------------|--|--|--|
| 3                 | KP            | ŠESTINSKI DOL | VPM               | 3584/2   | MIKULIĆI | 2,88(14,4)         | 4.000,00                         | 277,78                      | NE           | 30.12.2021.             | MEDVEDGRAD     | 158,32                         | 237,40                          | 1,50              | 416,53                           | 0,90       | -0,10               | -9,59      |  |  |  |
| 4                 | KP            | MALI DOL      | VPM               | 1603     | MAKSIMIR | 7,1(35,5)          | 14.000,00                        | 394,37                      | NE           | 08.09.2023.             | GRAČANI REMETE | 204,40                         | 237,40                          | 1,16              | 458,04                           | 0,99       | -0,01               | -0,58      |  |  |  |
| 5                 | KP            | ČREŠNJEVEC    | VPM               | 876/1    | REMETE   | 5,91(29,55)        | 15.000,00                        | 507,61                      | NE           | 27.06.2025.             | GRAČANI REMETE | 237,40                         | 237,40                          | 1,00              | 507,61                           | 1,10       | 0,10                | 10,18      |  |  |  |
|                   |               |               |                   |          |          |                    |                                  |                             |              |                         |                |                                | srednja vrijednost              | 460,73            |                                  |            |                     |            |  |  |  |

Jedinična vrijednost vanjskog parkirnog mjesta

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirke kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja utvrđeno je da je jedinična vrijednost vanjskih parkirnih mjesta iznosi 460,73 €/m<sup>2</sup>

Umanjenje 41% zbog starosti, neuređenosti i neodržavanja

$$J_c = 460,73 \text{ €/m}^2 \times 0,41 = 188,90 \text{ €/m}^2$$

$$J_c = 188,90 \text{ €/m}^2$$

$$VPM_1 = 4,60 \text{ m}^2 \times 188,90 \text{ €/m}^2 = 868,94 \text{ €} \text{ zaokruženo } 869,00 \text{ €}$$

$$VPM_1 = 4,76 \text{ m}^2 \times 188,90 \text{ €/m}^2 = 899,16 \text{ €} \text{ zaokruženo } 899,00 \text{ €}$$

$$VPM_1 = 3,82 \text{ m}^2 \times 188,90 \text{ €/m}^2 = 721,60 \text{ €} \text{ zaokruženo } 722,00 \text{ €}$$

$$VPM_1 = 3,78 \text{ m}^2 \times 188,90 \text{ €/m}^2 = 714,04 \text{ €} \text{ zaokruženo } 714,00 \text{ €}$$

$$VPM_1 = 4,42 \text{ m}^2 \times 188,90 \text{ €/m}^2 = 834,94 \text{ €} \text{ zaokruženo } 835,00 \text{ €}$$

$$VPM_1 = 4,55 \text{ m}^2 \times 188,90 \text{ €/m}^2 = 859,50 \text{ €} \text{ zaokruženo } 860,00 \text{ €}$$

## 6.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, poredbene nekretnine su uzete iz zbirke kupoprodajnih cijena iz baze e-nekretnina ISPU MGIPU-a koja nisu starija od četiri godine.

U razmatranje su uzete kupoprodajne cijene iz cjenovnog područja Šestine Mlinovi točnije ulice Gramača i Ive Serdara.

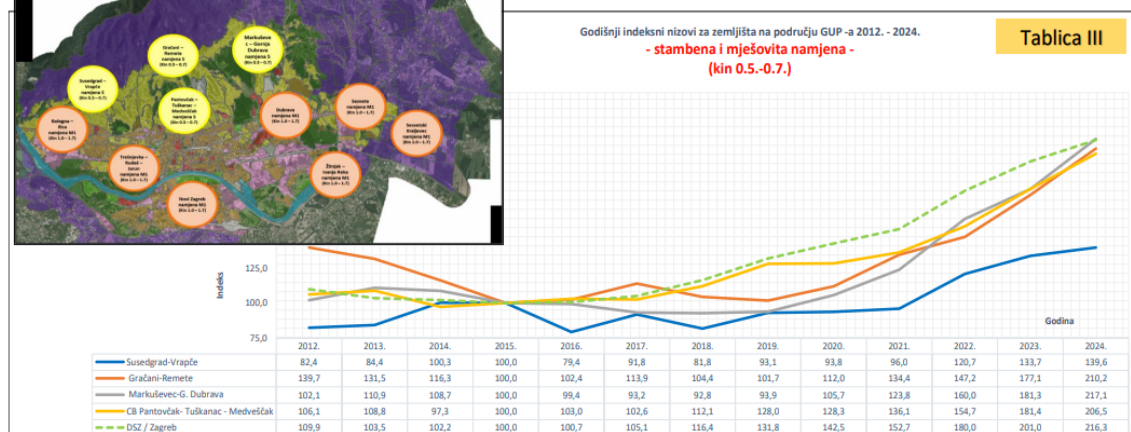
Neuobičajeno niske i visoke kupoprodajne cijene nisu uzete u razmatranje.

| R.BR. NEKRETNINE | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA    | VRSTA NEKRETNINE | KATASTAR |         | POVRŠINA U PROMETU | VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRIJEDNOST PP €/m <sup>2</sup> | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK   |
|------------------|---------------|-------------|------------------|----------|---------|--------------------|----------------------------------|--|--------------|-------------------------|-----------------|
| 1                | KP            | IVE SERDARA | Z                | 3540/4   | ŠESTINE | 394,00             | 58.000,00                        | 147,21                                   | NE           | 2.4.2025                | ŠESTINE MLINOVI |
| 2                | KP            | IVE SERDARA | Z                | 3546/2   | ŠESTINE | 19,00              | 1.980,53                         | 104,24                                   | NE           | 28.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI |
| 3                | KP            | IVE SERDARA | Z                | 2461/7   | ŠESTINE | 692,00             | 135.000,00                       | 195,09                                   | NE           | 17.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI |
| 4                | KP            | GRAMAČA     | Z                | 2372/2   | ŠESTINE | 274,50             | 34.220,00                        | 124,66                                   | NE           | 07.04.2023.             | ŠESTINE MLINOVI |
| 5                | KP            | GRAMAČA     | Z                | 3533/1   | ŠESTINE | 654,59             | 80.000,00                        | 122,21                                   | NE           | 17.02.2022.             | ŠESTINE MLINOVI |
| 6                | KP            | GRAMAČA     | Z                | 3532/2   | ŠESTINE | 627,00             | 150.000,00                       | 239,23                                   | NE           | 09.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI |
| 7                | KP            | GRAMAČA     | Z                | 3536/2   | ŠESTINE | 719,00             | 155000,00                        | 215,58                                   | NE           | 30.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI |
| 8                | KP            | GRAMAČA     | Z                | 3545/4   | ŠESTINE | 1007,00            | 179083,45                        | 177,84                                   | NE           | 22.11.2024.             | ŠESTINE MLINOVI |

## Prilagodba vrijednosti kupoprodajnih cijena

Pomoću indeksnih nizova potrebno je provesti je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (Indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku).

| TABLICA III   |                                     |            |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|-------------------------------------|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024. |                                     |            |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena   | Mjera građevinskog korištenja (Kin) | Kategorija | GODINA |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|   |                                     |            | 2012.  | 2013. | 2014. | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. | 2024. |
| Susedgrad-Vrapče  | 0.5 - 0.7                           | 1. - 3.    | 82,4   | 84,4  | 100,3 | 100,0 | 79,4  | 91,8  | 81,8  | 93,1  | 93,8  | 96,0  | 120,7 | 133,7 | 139,6 |
| Gračani-Remete  | 0.5 - 0.7                           | 1. - 3.    | 139,7  | 131,5 | 116,3 | 100,0 | 102,4 | 113,9 | 104,4 | 101,7 | 112,0 | 134,4 | 147,2 | 177,1 | 210,2 |
| Markuševac-G. Dubrava   | 0.5 - 0.7                           | 1. - 3.    | 102,1  | 110,9 | 108,7 | 100,0 | 99,4  | 93,2  | 92,8  | 93,9  | 105,7 | 123,8 | 160,0 | 181,3 | 217,1 |
| CB Pantovčak- Tuškanac- Medveščak   | 0.5 - 0.7                           | 1. - 3.    | 106,1  | 108,8 | 97,3  | 100,0 | 103,0 | 102,6 | 112,1 | 128,0 | 128,3 | 136,1 | 154,7 | 181,4 | 206,5 |
| DSZ / Zagreb  | N/A                                 | N/A        | 109,9  | 103,5 | 102,2 | 100,0 | 100,7 | 105,1 | 116,4 | 131,8 | 142,5 | 152,7 | 180,0 | 201,0 | 216,3 |



| R.BR. NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA    | VRSTA NEKRETNOSTI | KATASTAR       | POVRŠINA U PROMETU | VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRJEDNOST PP €/m <sup>2</sup> | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK   | Bazni indeks na dan ugovaranja | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena |
|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| 1                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3540/4 ŠESTINE | 394,00             | 58.000,00                        | 147,21                                  | NE           | 2.4.2025.               | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 147,21                           |
| 2                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3546/2 ŠESTINE | 19,00              | 1.980,53                         | 104,24                                  | NE           | 28.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 148,85                           |
| 3                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 2461/7 ŠESTINE | 692,00             | 135.000,00                       | 195,09                                  | NE           | 17.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 278,59                           |
| 4                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 2372/2 ŠESTINE | 274,50             | 34.220,00                        | 124,66                                  | NE           | 07.04.2023.             | ŠESTINE MLINOVI | 177,10                         | 210,20                          | 1,19              | 147,96                           |
| 5                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3533/1 ŠESTINE | 654,59             | 80.000,00                        | 122,21                                  | NE           | 17.02.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 174,51                           |
| 6                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3532/2 ŠESTINE | 627,00             | 150.000,00                       | 239,23                                  | NE           | 09.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 239,23                           |
| 7                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3536/2 ŠESTINE | 719,00             | 155000,00                        | 215,58                                  | NE           | 30.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 215,58                           |
| 8                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3545/4 ŠESTINE | 1007,00            | 179083,45                        | 177,84                                  | NE           | 22.11.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 177,84                           |

Kupoprodajne cijene zemljišta većih od  $\pm 30\%$  od prosječne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina, bile bi isključene iz daljnjeg izračuna.

| R.BR. NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA    | VRSTA NEKRETNOSTI | KATASTAR       | POVRŠINA U PROMETU | VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRJEDNOST PP €/m <sup>2</sup> | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK   | Bazni indeks na dan ugovaranja | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena | ODSTUPANJE | POSTOTAK ODSTUPANJA | ISKLJUČENA |
|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------------|------------|
| 1                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3540/4 ŠESTINE | 394,00             | 58.000,00                        | 147,21                                  | NE           | 2.4.2025.               | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 147,21                           | 0,77       | -0,23               | -23,02     |
| 2                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3546/2 ŠESTINE | 19,00              | 1.980,53                         | 104,24                                  | NE           | 28.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 148,85                           | 0,78       | -0,22               | -22,16     |
| 3                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 2461/7 ŠESTINE | 692,00             | 135.000,00                       | 195,09                                  | NE           | 17.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 278,59                           | 1,46       | 0,46                | 45,69      |
| 4                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 2372/2 ŠESTINE | 274,50             | 34.220,00                        | 124,66                                  | NE           | 07.04.2023.             | ŠESTINE MLINOVI | 177,10                         | 210,20                          | 1,19              | 147,96                           | 0,77       | -0,23               | -22,62     |
| 5                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3533/1 ŠESTINE | 654,59             | 80.000,00                        | 122,21                                  | NE           | 17.02.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 174,51                           | 0,91       | -0,09               | -8,74      |
| 6                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3532/2 ŠESTINE | 627,00             | 150.000,00                       | 239,23                                  | NE           | 09.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 239,23                           | 1,25       | 0,25                | 25,11      |
| 7                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3536/2 ŠESTINE | 719,00             | 155000,00                        | 215,58                                  | NE           | 30.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 215,58                           | 1,13       | 0,13                | 12,74      |
| 8                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3545/4 ŠESTINE | 1007,00            | 179083,45                        | 177,84                                  | NE           | 22.11.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 177,84                           | 0,93       | -0,07               | -7,00      |
|                   |               |             |                   |                |                    |                                  |   |              |                         |                 | srednja vrijednost             |                                 | 191,22            |                                  |            |                     |            |

| R.BR. NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA    | VRSTA NEKRETNOSTI | KATASTAR       | POVRŠINA U PROMETU | VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRJEDNOST PP €/m <sup>2</sup> | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK   | Bazni indeks na dan ugovaranja | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena | ODSTUPANJE | POSTOTAK ODSTUPANJA | ISKLJUČENA |
|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------------|------------|
| 1                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3540/4 ŠESTINE | 394,00             | 58.000,00                        | 147,21                                  | NE           | 2.4.2025.               | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 147,21                           | 0,82       | -0,18               | -17,64     |
| 2                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3546/2 ŠESTINE | 19,00              | 1.980,53                         | 104,24                                  | NE           | 28.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 148,85                           | 0,83       | -0,17               | -16,72     |
| 4                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 2372/2 ŠESTINE | 274,50             | 34.220,00                        | 124,66                                  | NE           | 07.04.2023.             | ŠESTINE MLINOVI | 177,10                         | 210,20                          | 1,19              | 147,96                           | 0,83       | -0,17               | -17,22     |
| 5                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3533/1 ŠESTINE | 654,59             | 80.000,00                        | 122,21                                  | NE           | 17.02.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 174,51                           | 0,98       | -0,02               | -2,36      |
| 6                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3532/2 ŠESTINE | 627,00             | 150.000,00                       | 239,23                                  | NE           | 09.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 239,23                           | 1,34       | 0,34                | 33,84      |
| 7                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3536/2 ŠESTINE | 719,00             | 155000,00                        | 215,58                                  | NE           | 30.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 215,58                           | 1,21       | 0,21                | 20,61      |
| 8                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3545/4 ŠESTINE | 1007,00            | 179083,45                        | 177,84                                  | NE           | 22.11.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 177,84                           | 0,99       | -0,01               | -0,50      |
|                   |               |             |                   |                |                    |                                  |   |              |                         |                 | srednja vrijednost             |                                 | 178,74            |                                  |            |                     |            |

| R.BR. NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | LOKACIJA    | VRSTA NEKRETNOSTI | KATASTAR       | POVRŠINA U PROMETU | VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA | JEDINIČNA VRJEDNOST PP €/m <sup>2</sup> | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK   | Bazni indeks na dan ugovaranja | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korektivni faktor | Međuvremenski izjednačena cijena | ODSTUPANJE | POSTOTAK ODSTUPANJA | ISKLJUČENA |
|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------------|------------|
| 1                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3540/4 ŠESTINE | 394,00             | 58.000,00                        | 147,21                                  | NE           | 2.4.2025.               | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 147,21                           | 0,87       | -0,13               | -12,72     |
| 2                 | KP            | IVE SERDARA | Z                 | 3546/2 ŠESTINE | 19,00              | 1.980,53                         | 104,24                                  | NE           | 28.03.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 148,85                           | 0,88       | -0,12               | -11,74     |
| 4                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 2372/2 ŠESTINE | 274,50             | 34.220,00                        | 124,66                                  | NE           | 07.04.2023.             | ŠESTINE MLINOVI | 177,10                         | 210,20                          | 1,19              | 147,96                           | 0,88       | -0,12               | -12,27     |
| 5                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3533/1 ŠESTINE | 654,59             | 80.000,00                        | 122,21                                  | NE           | 17.02.2022.             | ŠESTINE MLINOVI | 147,20                         | 210,20                          | 1,43              | 174,51                           | 1,03       | 0,03                | 3,47       |
| 7                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3536/2 ŠESTINE | 719,00             | 155000,00                        | 215,58                                  | NE           | 30.04.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 215,58                           | 1,28       | 0,28                | 27,82      |
| 8                 | KP            | GRAMAČA     | Z                 | 3545/4 ŠESTINE | 1007,00            | 179083,45                        | 177,84                                  | NE           | 22.11.2024.             | ŠESTINE MLINOVI | 210,20                         | 210,20                          | 1,00              | 177,84                           | 1,05       | 0,05                | 5,44       |
|                   |               |             |                   |                |                    |                                  |   |              |                         |                 | srednja vrijednost             |                                 | 168,66            |                                  |            |                     |            |

### Jedinična vrijednost zemljišta

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirke kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja utvrđeno je da jedinična vrijednost zemljišta iznosi 168,66 €/m<sup>2</sup>

Tržišna vrijednost zemljišta = 168,66 €/m<sup>2</sup> x 42,00 m<sup>2</sup> = 7.083,72 €, zaokruženo 7.084,00 €.

## 7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

| Nekretnina  | Tržišna vrijednost |
|---|--------------------|
| Stan S1 u prizemlju i potkrovlju , površine 112,71 m <sup>2</sup> | 63.547,00 €        |
| Stan S2 u prizemlju i potkrovlju , površine 110,52 m <sup>2</sup> | 57.826,00 €        |
| Stan S3 u suterenu -1 , površine 168,60 m <sup>2</sup>            | 85.065,00 €        |
| Stan S4 u suterenu -2 , površine 103,31 m <sup>2</sup>            | 52.050,00 €        |
| Stan S5 u suterenu -2 , površine 80,38 m <sup>2</sup>             | 40.491,00 €        |
| Natkriveni parking 1 u prizemlju, površine 7,01 m <sup>2</sup>    | 3.940,00 €         |
| Natkriveni parking 2 u prizemlju, površine 7,01 m <sup>2</sup>    | 3.940,00 €         |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Parkirno mjesto broj 1 u prizemlju, površine 4,60 m <sup>2</sup>       | 869,00 €            |
| Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju, površine 4,76 m <sup>2</sup>       | 899,00 €            |
| Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju, površine 3,82 m <sup>2</sup>       | 722,00 €            |
| Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju, površine 3,78 m <sup>2</sup>       | 714,00 €            |
| Parkirno mjesto broj 5 u prizemlju, površine 4,42 m <sup>2</sup>       | 835,00 €            |
| Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju, površine 4,55 m <sup>2</sup>       | 860,00 €            |
|  |                     |
| Zemljište zk.č.br. 1613/20 k.o. Šestine, površine 42,00 m <sup>2</sup> | 7.084,00 €          |
| <b>Ukupno</b>  | <b>318.842,00 €</b> |

Vještački nalaz sačinjen je prema metodama vrednovanja koje se zasnivaju na međunarodnim standardima procjene vrijednosti nekretnina i u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine ( NN 78/15 ), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine ( NN 105/15) i na temelju uvida u dostupnu dokumentaciju.

Dan kakvoće 10.10.2025. godine  
 Dan vrednovanja 15.10.2025. godine

Ovaj elaborat sačinjen je u tri istovjetna primjerka od čega se dva predaju naručiocu , a jedan ostaje u pismohrani vještaka.

U Zagrebu, 15. listopad 2025. godine .

PROCJENU IZRADIO  
 Damir Kurfürst , dipl.ing.građ.  
 Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
 i procjene vrijednosti nekretnina



## PRILOZI

Damir Kurfürst dipl.ing.građ.  
 Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
 i procjene vrijednosti nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 08.10.2025. 15:45

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)

Posjedovni list: 2754

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|---|-------------|
| 1/1  | DIRKO, D.O.O., KRALJEVEC 72, 10000 ZAGREB, HRVATSKA                                 | 91642268792 |

**Podaci o katastarskim česticama**

| Zgr                                  | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 3534/2                   | SERDARA IVE  | 646         | 49        |                       |           |
|                                      |     |                          | KUĆA BR.24, Zagreb, Ulica Ive Serdara 24   | 215         |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE   | 431         |           |                       |           |
|                                      |     | 3534/3                   | Ulica Ive Serdara  | 42          | 49        |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE   | 42          |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 688         |           |                       |           |

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



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 08.10.2025. 15:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 6479

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8279/2025  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                           | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |  | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | 1613/2                        | KUĆA BR. 24 I DVORIŠTE U ULICI IVE SERDARA |          | 180 | 646 |           |
|      |                               | UKUPNO:                                    |          | 180 | 646 |           |

### DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|------|---|------------|
| 1.1  | Zabilježu se da za kuću br. 24 nije priložena uporabna dozvola, sukladno članku 75. Zakona o gradnji (NN-52/99) | ZABILJEŽBA |

### B

#### Vlastovnica

| Rbr.   | Sadržaj upisa  | Primjedba  |
|--|--|------------|
| <b>1. Suvlasnički dio: 13,06/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>   |  |            |
| <b>Dvosobni stan u suterenu - 2 (oznake S5) u površini 80,38 čm u nacrtu označeno zelenom bojom.</b>     |  |            |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>                   |  |            |
| 2.1  | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03<br><br>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježu se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA |
| <b>2. Suvlasnički dio: 16,79/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>   |  |            |
| <b>Trosobni stan u suterenu - 2 (oznake S4) u površini 103,31 čm u nacrtu označeno zelenom bojom.</b>    |  |            |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>                   |  |            |
| 2.1  | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03<br><br>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježu se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:<br><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b> | ZABILJEŽBA |
| <b>3. Suvlasnički dio: 27,4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>  |  |            |
| <b>Četverosobni stan u suterenu - 1 (oznake S3) u površini 168,60 čm u nacrtu označeno plavom bojom.</b> |  |            |

| Rbr.  | Sadržaj upisa  | Primjedba  |
|---|--|------------|
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>  |  |            |
| 2.1   | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03</p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: <b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> | ZABILJEŽBA |
| <b>4. Suvlasnički dio: 18,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>  |  |            |
| <b>Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 63,54 čm i u potkrovlju 49,17 čm (oznake S1), ukupne površine 112,71 čm u etažnom nacrtu označeno roza bojom.</b>      |  |            |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>  |  |            |
| 2.1   | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03</p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: <b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> | ZABILJEŽBA |
| <b>5. Suvlasnički dio: 17,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b>  |  |            |
| <b>Dvoetažni trosobni stan u prizemlju 59,53 čm i u potkrovlju 50,97 čm (oznake S2), ukupne površine 110,52 čm u etažnom nacrtu označeno tirkiznom bojom.</b> |  |            |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>  |  |            |
| 2.1   | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03</p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: <b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> | ZABILJEŽBA |
| <b>6. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b>   |  |            |
| <b>Natkriveni parking broj 1 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno smeđom bojom.</b>   |  |            |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>  |  |            |
| 2.1   | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03</p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: <b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> | ZABILJEŽBA |
| <b>7. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b>   |  |            |
| <b>Natkriveni parking broj 2 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno svjetlo smeđom bojom.</b>   |  |            |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>  |  |            |
| 2.1   | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03</p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:</p>   | ZABILJEŽBA |

|  |   |
|--|---|
| <b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b>  |   |
| <b>8. Suvlasnički dio: 0,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</b>  |   |
| <b>Parkirno mjesto broj 1 u prizemlju u površini 4,60 čm u nacrtu označeno narančastom bojom.</b>    |   |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>               |   |
| 2.1  | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03 <span style="float: right;">ZABILJEŽBA</span></p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:</p> <p><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> |
| <b>9. Suvlasnički dio: 0,77/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</b>  |   |
| <b>Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju u površini 4,76 čm u nacrtu označeno sivom bojom.</b>          |   |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>               |   |
| 2.1  | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03 <span style="float: right;">ZABILJEŽBA</span></p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:</p> <p><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> |
| <b>10. Suvlasnički dio: 0,62/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)</b>  |   |
| <b>Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju u površini 3,82 čm u nacrtu označeno ljubičastom bojom.</b>    |   |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>               |   |
| 2.1  | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03 <span style="float: right;">ZABILJEŽBA</span></p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:</p> <p><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> |
| <b>11. Suvlasnički dio: 0,61/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</b>  |   |
| <b>Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju u površini 3,78 čm u nacrtu označeno tamno zelenom bojom.</b>  |   |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>               |   |
| 2.1  | <p>Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03 <span style="float: right;">ZABILJEŽBA</span></p> <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:</p> <p><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> |
| <b>12. Suvlasnički dio: 0,72/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)</b>  |   |
| <b>Parkirno mjesto broj 5 u prizemlju u površini 4,42 čm u nacrtu označeno svijetloplavom bojom.</b> |   |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>               |   |



|  |   |            |
|--|---|------------|
| 2.1  | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03 | ZABILJEŽBA |
| <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:</p> <p><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> |   |            |
| <b>13. Suvlasnički dio: 0,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)</b>  |   |            |
| <b>Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju u površini 4,55 čm u nacrtu označeno svijetložutom bojom.</b>  |   |            |
| <b>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</b>   |   |            |
| 2.1  | Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03 | ZABILJEŽBA |
| <p>Temeljem javnobilježnički solemniziranog Ugovora o kreditu broj: 4/2003 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnina i zalaganjem sredstava na deviznom računu od 14. veljače 2003., zabilježuje se u smislu čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona ( N. N.-57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva:</p> <p><b>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</b></p> |   |            |

## C

## Teretovnica

| Rbr.         | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! |               |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2025.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 08.10.2025. 16:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 3890A

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8279/2025  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |    | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2 |           |
| 1.   | 1613/20                       | DVORIŠTE         |          |     | 42 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 42 |           |

### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba  |
|------|--|------------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D., KOTURAŠKA BR. 47, ZAGREB  |            |
| 2.1  | Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u smislu člana 274. st. 5 Ovršnog zakona, sa imena i vlasništva:<br>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB | ZABILJEŽBA |

### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.10.2025.