

TIHOMAR obrt za usluge

Aleja Blaža Jurišića 81, HR-10040 Zagreb

Telefon: +385 1 2370 717

E-mail: info@tihomar.hr

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Kuća br 24 u ulici Ive Serdara (stanovi i parkirna mjesta)**

Lokacija: **10000 Zagreb, Ive Serdara 24**

Naručitelj: **Stečajna masa iza M.M.Q. Građenje**

Svrha: **Za potrebe stečajnog postupka**

Procjenitelj:
Tihomir Orečić, d.i.g., SSV



Zagreb, 17.04.2025. godine

VLASNIK: Prema priloženom ZK izvatku
IZVRŠITELJ: TIHOMAR obrt za usluge

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Kuća br 24 u ulici Ive Serdara (stanovi i parkirna
Lokacija:	10000 Zagreb, Ive Serdara 24
Zemljišnoknjižni uložak:	6479
Suvlasnički dio redni broj:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Zemljišnoknjižna čestica:	1613/2
ZK katastarska općina:	Šestine
Katastarska čestica:	3534/2
Katastarska općina:	Šestine
Zemljišnoknjižni uložak:	3890A
Suvlasnički dio redni broj:	-
Zemljišnoknjižna čestica:	1613/20
ZK katastarska općina:	Šestine
Katastarska čestica:	3534/3
Katastarska općina:	Šestine
Energetski certifikat	Ne (nije prezentiran)
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	17.04.2025.
Svrha procjenjivanja:	Za potrebe stečajnog postupka
Pretpostavka procjenjivanja:	Tržišna vrijednost

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost za: Kuća br 24 u ulici Ive Serdara (stanovi i parkirna mjesta)
na adresi: 10000 Zagreb, Ive Serdara 24

iznosi zaokruženo:

zk.ul. 6479

1.052.100,00 €

zk.ul. 3890A

3.300,00 €

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/460
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 8. studenog 2024.

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., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tihomira Orečića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Aleja Blaža Jurišića 85, OIB: 51648383433, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Tihomir Orečić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Aleja Blaža Jurišića 85, OIB: 51648383433, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 1. prosinca 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tihomir Orečić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu kojem je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku potvrde Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o izjednačavanju ranije stečenog stručnog naziva diplomiranog inženjera građevinarstva koje odgovara akademskom nazivu magistra inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti 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 vještačenja.

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



514|UPI710032401460|5

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 studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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, 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 točkom I. iz izreke 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. Tihomir Orečić, Zagreb, Aleja Blaža Jurišića 85
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401460|5

0. Sadržaj

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Prikaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
9. Rekapitulacija procjene - zaključak
10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
11. Prilozi
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

• Stručna literatura:

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Indeksi cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku.
Pokazatelji troškova građenja HKA, 2022.g.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.odjel Zagreb, zk.ul. 6479 i 3890A - neslužbena kopija
2. Izvod iz katastarskog plana
3. Prijepis posjedovnog lista

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Kuća br 24 u ulici Ive Serdara (stanovi i parkirna mjesta), na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 17.04.2025.

Datum kakvoće: 17.04.2025.

Datum vrednovanja: 17.04.2025.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu, utrživosti i lokaciji

Z.K. izvadak: 1. Izvadak iz ZK, Općinski građanski sud u Zagrebu, z.k.odjel Zagreb, zk.ul. 6479 i 3890A - neslužbena kopija

Zemljišnoknjižna k.o.: Šestine
Zemljišnoknjižni uložak: 6479
Suvlasnički udio redni broj: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Zemljišnoknjižna čestica: 1613/2
Katastarska općina: Šestine
Katastarska čestica: 3534/2

Zemljišnoknjižna k.o.: Šestine
Zemljišnoknjižni uložak: 3890A
Suvlasnički udio redni broj: -
Zemljišnoknjižna čestica: 1613/20
Katastarska općina: Šestine
Katastarska čestica: 3534/3

Opis nekretnine: Kuća br 24 u ulici Ive Serdara (stanovi i parkirna mjesta)
Površina prostora: 615,47 m²
Vlasnik: Prema priloženom ZK izvatku
Teret: Prema priloženom z.k.izvatku

Legalitet:

Nekretnina je uknjižena u ZK i ucrтана u katastar.

U zemljišnoj knjizi je zabilježeno da za kuću broj 24 nije priložena uporabna dozvola
Prema dostupnim podacima (navedenim u prethodnim elaboratima), za stanove S4 i S5 u suterenu postoji informacija da nisu legalni (bio je predviđen nestambeni prostor)

Pristup zgrade (koja se nalazi na k.č. 3534/2) na javnu prometnu površinu je preko čestice k.č.3534/3, koja je u vlasništvu pravne osobe. Pretpostavka je da je čestica odvojena radi proširenja postojeće ulice. Procjembeni elaborat će obuhvatiti objek čestice.

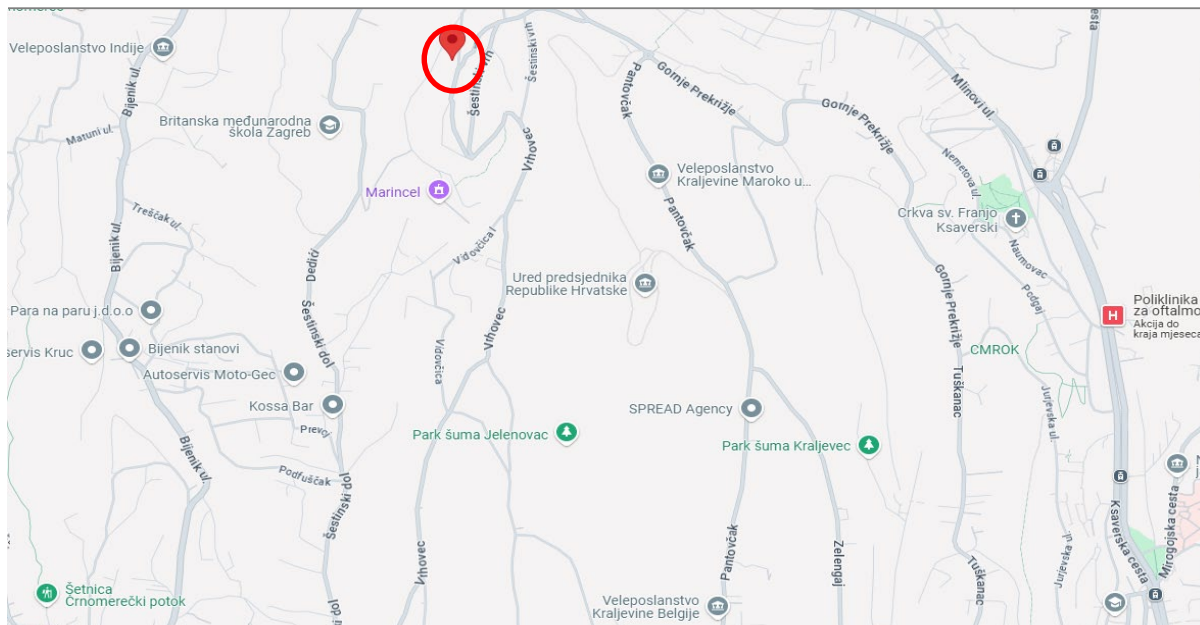
Utrživost:

Nekretnina se nalazi na dobroj lokaciji. Očekuje se utrživost u određenom (uobičajenom) vremenu, uz odgovarajući marketing (uz utjecaj tehničkog stanja nekretnine - nedovršenost, oštećenja, nekorištenost, i utjecaj nepostojanja akta za uporabu)

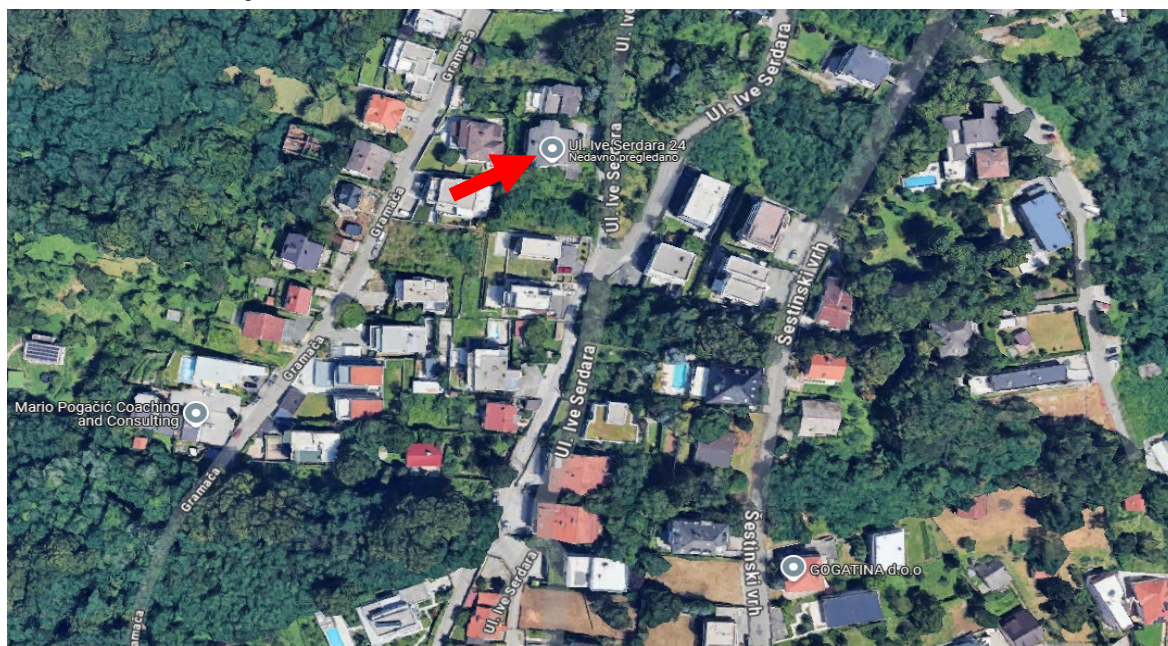
LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u Zagrebu, gradsko naselje Šestine. Lokacija je povoljna i poželjna na tržištu, u neposrednoj okolici je u tijeku izgradnja novog stambenog objekta. Prometna povezanost je prosječna. Potrebni sadržaji se nalaze u široj okolici.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Tijekom očevida nije bio moguć ulazak u objekt, te je izvid izvršen sa prometnice. Postoje podaci iz prethodnog procjembenog elaborata (Zagreb, srpanj 2021), u kojem su fotografije iz 2021. godine. Već tada objekt nije bio dovršen (obrtnički radovi, instalacije) niti u funkciji (stanovanje), a tada su već postojala oštećenja od prodora vode i nekorištenja.

Također, prema podacima iz prethodnog elaborata, nije poznato da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu, a instalacije u zgradi nisu dovršene niti u funkciji.

4.2. Tehnički opis nekretnine

(podaci iz prethodnog elaborata)

OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	2003
Adaptacija:	-
Katnost:	SU(-2)+SU(-1)+PR+PK
Orijentacija:	4 strane svijeta
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB, opeka
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB
Krovište i pokrov:	koso, drveno, crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	izvedeno
Limarija:	izvedena
Obrada podova:	keramika, parket (manji dio), nedovršeno - estrih (veći dio)
Obrada zidova:	žbuka, boja, keramika ; dijelom samo žbukani
Obrada stropova:	žbukani i bojani ; dijelom samo žbuka
Unutarnja stolarija:	drvena, standardna - ugrađena samo manjim dijelom
Vanjska stolarija:	drveni, IZO ostakljenje

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	-
Kanalizacija:	-
Struja:	-
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	-
Dodatno:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Zgrada se znatan broj godina ne koristi, nedovršena je, uz dodatna oštećenja od prodora vode

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je prosječna.

5. Prikaz površina

5.1. Netto korisna površina (NKP)

Površine etažnih dijelova sukladno upisu u ZK izvatku:

<i>STANOVI</i>	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<i>E-1 dvosobni stan u suterenu -2 (S5)</i>			80,38
<i>E-2 trosobni stan u suterenu -2 (S4)</i>			103,31
<i>E-3 četverosobni stan u suterenu -1 (S3)</i>			168,60
<i>E-4 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S1)</i>			112,71
<i>E-5 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S2)</i>			110,52
<i>E-6 natkriveni parking broj 1 u prizemlju</i>			7,01
<i>E-7 natkriveni parking broj 2 u prizemlju</i>			7,01
<i>E-8 parkirno mjesto 1 u prizemlju</i>			4,60
<i>E-9 parkirno mjesto 2 u prizemlju</i>			4,76
<i>E-10 parkirno mjesto 3 u prizemlju</i>			3,82
<i>E-11 parkirno mjesto 4 u prizemlju</i>			3,78
<i>E-12 parkirno mjesto 5 u prizemlju</i>			4,42
<i>E-13 parkirno mjesto 6 u prizemlju</i>			4,55
			615,47
NKP =			615,47 m²

6. Podaci o tržištu, zgradi i rizicima

Projekcija stanja na tržištu nekretnina obilježene su mjerama za suzbijanje inflacije, koje će utjecati na kreditnu sposobnost stanovništva i posljedično usporiti rast cijena nekretnina.

S obzirom na povoljne makroekonomske pokazatelji RH u prvoj polovici 2023.g. i najave odlične turističke sezone, prognoze kretanja cijena nekretnina u RH su stabilne. Porast cijena koji se dogodio u 2022.g. zasigurno se neće ponoviti, dok će se eventualne korekcije cijena odnositi na nekretnine na neatraktivnim lokacijama. Sve pod uvjetom očuvanja globalnog stanja sigurnosti i stabilnih cijena energenata.

Dugoročni trendovi polarizacije tržišta se nastavljaju.

Procjena fizičkih i tranzicijskog rizika nekretnine

Fizički rizici:

Podaci o stambenoj zgradi:

Zgrada je izgrađena u gradskom naselju Šestine. Zemljište je vrlo koso. Prema dostupnim podacima, izgrađena je 2003. godine. Nije dovršena, ne koristi se, postoje oštećenja instalacija, obrtničkih i završnih elemenata.

Prikaz rizika i stupnjeva ozbiljnosti rizika:

Rizik od riječne poplave	vrlo nizak Zgrada se nalaze u podsljemenskoj gradskoj četvrti Šestine.
Rizik od bujice	vrlo nizak Stambena zgrada se nalazi na uređenom gradskom području sa dosta otvorenih asfaltnih i zelenih površina koje mogu apsorbirati eventualne bujice od jače kiše ili sličnog događaja.
Rizik podizanja razine mora	rizik nije mjerodavan za nekretninu Nekretnina se nalazi u kontinentalnom području
Rizik od požara	srednji Stambena zgrada nije u funkciji. Rizik nastajanja požara uslijed korištenja je vrlo nizak, ali postoji zbog zapuštenosti zgrade.
Rizik od oluje	nizak Na području Zagreba se u posljednje vrijeme povremeno pojave manje oluje praćene tučom (umjerenom) i vjetrom. Mađutim, povijesno nisu zabilježena oštećenja na zgradi (pa niti manja). Uz navedeno, zgrada je kvalitetno građena, krov je stabilan (AB ploča sa slojevima izolacije), konstrukcija je masivna.

Tranzicijski rizici:

Zgrada je nedovršena, dijelom oštećena, te nema punu funkcionalnost vanjske ovojnice.

Temeljem navedenog, tranzicijski rizik se procjenjuje kao srednji do veći.

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Umanjenje vrijednosti građevine

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi "*Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka*".

Građevinske štete i nedostaci koji utječu na funkcionalnost i redovitu uporabu procjenjivane nekretnine su utvrđene u prethodnim očevidima i elaboratima (obzirom da na ovom očevidu nije bio moguć ulazak u zgradu i pregled svih etažnih dijelova)

Iskazani opis pojedine stavke odnosi se na potpuno dovršenje pojedinih radova, odnosno uključuje sav materijal, dobavu i montažu i/ili ugradnju, te sve predradnje koje su nužne za izvedbu pojedine vrste radova, a da se predmetna nekretnina dovede u funkcionalno stanje. Radove navedenih stavki potrebno je izvesti sukladno svim pravilima struke i preporuci proizvođača materijala i/ili opreme.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

Postupak umanjnja vrijednosti će biti proveden samo za stanove

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	20,00%	2,55%
	stolarija	8,63%	60,00%	5,18%
konstrukcija ukupno:		56,30%	13,73%	7,73%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	15,00%	0,79%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	0,00%	0,00%
	bravarski radovi	2,16%	0,00%	0,00%
	izolaterski radovi	1,32%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	7,49%	0,79%
završni radovi:	žbukanje (gletanje i soboslikanje)	4,96%	35,00%	1,74%
	keramičarski radovi	2,08%	50,00%	1,04%
	podopolagački radovi	3,03%	80,00%	2,42%
završni radovi ukupno:		10,07%	51,64%	5,20%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	60,00%	3,30%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	60,00%	5,08%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	60,00%	3,77%
	klimatizacija	0,70%	60,00%	0,42%
	instalacije plina	2,17%	60,00%	1,30%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	60,00%	13,87%
sveukupno:		100,00%		27,59%

Iznos umanjnja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:

E-1 dvosobni stan u suterenu -2 (S5)	NKP =	80,38 m ²
E-2 trosobni stan u suterenu -2 (S4)	NKP =	103,31 m ²
E-3 četverosobni stan u suterenu -1 (S3)	NKP =	168,60 m ²
E-4 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S1)	NKP =	112,71 m ²
E-5 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S2)	NKP =	110,52 m ²

Etalonska cijena građenja [€/m ²]	Postotak umanjnja	Umanjenje [€/m ²]	Ishođenje akta za uporabu (udio za stan)	Ukupno umanjnje [€]
1.712,04	27,59%	472,38	2.813,30	40.783,00
1.712,04	27,59%	472,38	3.615,85	52.417,17
1.712,04	27,59%	472,38	5.901,00	85.543,85
1.712,04	27,59%	472,38	3.944,85	57.186,52
1.712,04	27,59%	472,38	3.868,20	56.075,36

20.143,20 292.005,91

8.2. Izračun vrijednosti stanova i parkirnih mjesta

Višeetažni stanovi:

Usporedba 1 **ID Nekretnine (PU)** 4988007

Lokacija: Šestinski vrh 63A

Datum ugovora: 20.04.2023.

ICSN: 199,62

K.č.: 3515/2

K.o.: Šestine

god.gradnje: 2008

Površina (m²): 104,53

etaža: VE

Cijena (€): 230.000,00

Cijena (€/m²): 2.200,33

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1940858
Datum pregleda	17.4.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4988007
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2023
Površina u prometu	104,53
Vrijednost nekretnine (KN)	1.732.935,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	230.000,00
Datum ugovora	20.04.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 2 **ID Nekretnine (PU)** 4985622

Lokacija: Ive Serdara 11

Datum ugovora: 10.03.2023.

ICSN: 193,34

K.č.: 3512/6

K.o.: Šestine

god.gradnje: 2004

Površina (m²): 83,09

etaža: VE

Cijena (€): 172.000,00

Cijena (€/m²): 2.070,04

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1885107
Datum pregleda	17.4.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4985622
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.05.2023
Površina u prometu	83,09
Vrijednost nekretnine (KN)	1.295.934,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	172.000,00
Datum ugovora	10.03.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 4501990

Lokacija: **Ive Serdara 7**
 Datum ugovora: **02.06.2021.**
 K.č.: **3512/36**
 K.o.: **Šestine**
 Površina (m²): **112,52**
 Cijena (€): **206.000,00**
 Cijena (€/m²): **1.830,79**

ICSN: **152,55**


god.gradnje: 2000
 etaža: VE

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1555195
Datum pregleda	17.4.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4501990
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.12.2021
Površina u prometu	110,32
Vrijednost nekretnine (KN)	1.545.827,71
Vrijednost nekretnine (EUR)	206.000,00
Datum ugovora	02.06.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Međuvremensko izjednačenje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 6. i 7.)

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Godina Year		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
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	174,99	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	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: **226,36**

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena vrijednost (€/m²)
Šestinski vrh 63A	2.200,33	199,62	226,36	1,1340	2.495,07
Ive Serdara 11	2.070,04	193,34		1,1708	2.423,58
Ive Serdara 7	1.830,79	152,55		1,4838	2.716,60
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA VRIJEDNOST				(€/m²)	2.545,08

Statistička obrada i izračun (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			50,01	121,50	-171,51	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			2%	5%	7%	
Kvadrat odstupanja:			2.501	14.762	29.417	
Standardno odstupanje:	124,74	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	249,48	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-4 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S1)			(€)	286.856,19	
DODACI				(€)	0,00	
ODBICI				(€)	-57.186,52	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-4 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S1)			(€)	229.669,67	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-5 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S2)			(€)	281.282,46	
DODACI				(€)	0,00	
ODBICI				(€)	-56.075,36	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-5 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S2)			(€)	225.207,10	

Jednoetažni stanovi:

Usporedba 1 **ID Nekretnine (PU)** 5330789

Lokacija: Mlinovi 47B

Datum ugovora: 05.07.2024.

ICSN: 220,10

K.č.: 3179/1

K.o.: Šestine

god.gradnje: 2007

Površina (m²): 136,21

etaža: PR

Cijena (€): 297.000,00

Cijena (€/m²): 2.180,46

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2150076
Datum pregleda	17.4.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5330789
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.07.2024
Površina u prometu	119,88
Vrijednost nekretnine (KN)	2.237.746,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	297.000,00
Datum ugovora	05.07.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 2 **ID Nekretnine (PU)** 4856220

Lokacija: Štirovnička 4

Datum ugovora: 10.10.2022.

ICSN: 158,32

K.č.: 2664/1

K.o.: Šestine

god.gradnje: 2007

Površina (m²): 107,95

etaža: PO

Cijena (€): 145.000,00

Cijena (€/m²): 1.343,21

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1771059
Datum pregleda	17.4.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4856220
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.10.2022
Površina u prometu	107,95
Vrijednost nekretnine (KN)	1.091.141,09
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.000,00
Datum ugovora	10.10.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 4610651

Lokacija: Lovčenska 97
Datum ugovora: 08.11.2021.
K.č.: 2827
K.o.: Šestine
Površina (m²): 120,87
Cijena (€): 150.000,00
Cijena (€/m²): 1.241,00

ICSN: 158,32

god.gradnje: 1964
etaža: S

Informacije

Pretežita namjena cjenovnog bloka

S - STAMBENA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1555263
Datum pregleda	17.4.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4610651
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.12.2021
Površina u prometu	120,87
Vrijednost nekretnine (KN)	1.127.929,05
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00
Datum ugovora	08.11.2021
POREZI:	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 226,36

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
Godina Year		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
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	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena vrijednost (€/m²)
136,21	2.180,46	220,10	226,36	1,0284	2.242,47
107,95	1.343,21	158,32		1,4298	1.920,48
120,87	1.241,00	158,32		1,4298	1.774,34
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA VRIJEDNOST				(€/m²)	1.979,10

Statistička obrada i izračun (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-263,38	58,62	204,76	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			10%	2%	8%	
Kvadrat odstupanja:			69.367	3.436	41.926	
Standardno odstupanje:	195,56	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	391,12	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			E-1 dvosobni stan u suterenu -2 (S5)		(€)	159.079,77

DODACI (€) 0,00
 ODBICI (€) -40.783,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-1 dvosobni stan u suterenu -2 (S5)	(€)	118.296,76
---------------------------	---------------------------------------------	------------	-------------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-2 trosobni stan u suterenu -2 (S4)	(€)	204.460,45
---------------------------	---------------------------------------------	------------	-------------------

DODACI (€) 0,00
 ODBICI (€) -52.417,17

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-2 trosobni stan u suterenu -2 (S4)	(€)	152.043,28
---------------------------	---------------------------------------------	------------	-------------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-3 četverosobni stan u suterenu -1 (S3)	(€)	333.675,65
---------------------------	-------------------------------------------------	------------	-------------------

DODACI (€) 0,00
 ODBICI (€) -85.543,85

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-3 četverosobni stan u suterenu -1 (S3)	(€)	248.131,80
---------------------------	-------------------------------------------------	------------	-------------------

Parkirna mjesta će biti procijenjena prema izračunatoj vrijednosti stana u prizemlju, i prema iskazanoj neto korisnoj površini u ZK izvatku:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-6 natkriveni parking broj 1 u prizemlju	(€)	13.873,47
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-7 natkriveni parking broj 2 u prizemlju	(€)	13.873,47
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-8 parkirno mjesto 1 u prizemlju	(€)	9.103,84
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-9 parkirno mjesto 2 u prizemlju	(€)	9.420,50
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-10 parkirno mjesto 3 u prizemlju	(€)	7.560,15
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-11 parkirno mjesto 4 u prizemlju	(€)	7.480,98
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-12 parkirno mjesto 5 u prizemlju	(€)	8.747,61
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	E-13 parkirno mjesto 6 u prizemlju	(€)	9.004,89

8.3. Izračun vrijednosti zemljišta

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 4934793

Lokacija: Šestine
 Datum ugovora: 30.01.2023. ICSN: 193,34
 K.č.: 1295/2 Ki -
 K.o.: Šestine
 Površina (m²): 60,00
 Cijena (€): 4.778,02
 Cijena (€/m²): 79,63

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1829793
Datum pregleda	18.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4934793
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2023
Površina u prometu	60,00
Vrijednost nekretnine (KN)	36.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.778,02
Datum ugovora	30.01.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 4809141

Lokacija: Šestine
 Datum ugovora: 22.08.2022. ICSN: 182,31
 K.č.: 2102 Ki -
 K.o.: Šestine
 Površina (m²): 122,00
 Cijena (€): 6.000,00
 Cijena (€/m²): 49,18

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1732219
Datum pregleda	18.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4809141
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.08.2022
Površina u prometu	122,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.082,35
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.000,00
Datum ugovora	22.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠESTINE - MLINOVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Usporedba 3 **ID Nekretnine (ZKC)** **4699252**

Lokacija: Šestine
Datum ugovora: 17.03.2022. **ICSN:** 168,63
K.č.: 1817 **Ki** -
K.o.: Šestine
Površina (m²): 154,00
Cijena (€): 9.000,00
Cijena (€/m²): 58,44

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1623272
Datum pregleda	18.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4699252
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2022
Površina u prometu	154,00
Vrijednost nekretnine (KN)	68.133,13
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.000,00
Datum ugovora	17.03.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

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

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

ŠESTINE - MLINOVI

S - STAMBENA NAMJENA

<div> <div> <div></div> <div>150</div> </div> <div> <div>GODINA HRVATSKE</div> <div>STATISTIKE</div> <div>YEARS OF CROATIAN</div> <div>STATISTICS</div> </div> </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
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	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 226,36

Postupak međuvremenskog izjednačenja:

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena vrijednost (€/m²)
Šestine	79,63	193,34	226,36	1,1708	93,23
Šestine	49,18	182,31		1,2416	61,06
Šestine	58,44	168,63		1,3423	78,45
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA VRIJEDNOST (€/m²)					77,58

Postupak interkvalitativnog izjednačenja (mjera građevinskog korištenja):

Lokacija	Međuvremenski izjednačena vrijednost (€/m²)	Kis poredbenog zemljišta	Kis procjenjiv zemljišta	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Interkvalitativno izjednačena vrijednost (€/m²)
Šestine	93,23	-	-	1,0000	93,23
Šestine	61,06	-		1,0000	61,06
Šestine	78,45	-		1,0000	78,45
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA VRIJEDNOST				(€/m²)	77,58

Statistička obrada i izračun (Pravilnik NN105/15, Čl. 4. i 9.)

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-15,65	16,52	-0,87	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	1%	0%	
Kvadrat odstupanja:			245	273	1	
Standardno odstupanje:	13,15	#DIV/0!	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	26,30	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				(€)	3.258,45	
DODACI				(€)	0,00	
ODBICI				(€)	0,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				(€)	3.258,45	

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kuća br 24 u ulici Ive Serdara (stanovi i parkirna mjesta)

na adresi: 10000 Zagreb, Ive Serdara 24

z.k.č.: 1613/2

suvl. dio: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

zk.ul. 6479:

E-1 dvosobni stan u suterenu -2 (S5)	118.000,00 €
E-2 trosobni stan u suterenu -2 (S4)	152.000,00 €
E-3 četverosobni stan u suterenu -1 (S3)	248.000,00 €
E-4 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S1)	230.000,00 €
E-5 dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju (S2)	225.000,00 €
E-6 natkriveni parking broj 1 u prizemlju	13.900,00 €
E-7 natkriveni parking broj 2 u prizemlju	13.900,00 €
E-8 parkirno mjesto 1 u prizemlju	9.100,00 €
E-9 parkirno mjesto 2 u prizemlju	9.400,00 €
E-10 parkirno mjesto 3 u prizemlju	7.600,00 €
E-11 parkirno mjesto 4 u prizemlju	7.500,00 €
E-12 parkirno mjesto 5 u prizemlju	8.700,00 €
E-13 parkirno mjesto 6 u prizemlju	9.000,00 €
UKUPNO:	1.052.100,00 €

zk.ul. 3890A:

UKUPNO:	3.300,00 €
----------------	-------------------

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti

Izradio:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina
Tihomir Orečić



10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Procjenitelj također ne snosi nikakvu odgovornost prema Naručitelju ili bilo kojoj trećoj osobi koja bi temeljem ovog elaborata poduzimala bilo koju pravnu radnju. Ovaj elaborat sadrži mišljenje o tržišnoj vrijednosti, temeljem tržišnih podataka i određenih važnih pretpostavki. U tom smislu ne postoji odgovornost procjenitelja za bilo koji imovinsko-pravni, financijski, ili tehnički aspekt procjenjivanog stana, odnosno korištenja ovog elaborata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Tihomir Orečić

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zagreb, 17.04.2025. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 04.03.2025. 09:28

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	Zabilježuje 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
1. Suvlasnički dio: 13,06/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Dvosobni stan u suterenu - 2 (oznake S5) u površini 80,38 čm u nacrtu označeno zelenom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
2.1	Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03	ZABILJEŽBA
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: DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB		
2. Suvlasnički dio: 16,79/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Trosobni stan u suterenu - 2 (oznake S4) u površini 103,31 čm u nacrtu označeno zelenom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
2.1	Primljeno: 24. veljače 2003., Z-4291/03	ZABILJEŽBA
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: DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB		
3. Suvlasnički dio: 27,4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Četverosobni stan u suterenu - 1 (oznake S3) u površini 168,60 čm u nacrtu označeno plavom bojom.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

04.03.2025. 09:42:43

Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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. -57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
4. Suvlasnički dio: 18,31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 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.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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. -57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
5. Suvlasnički dio: 17,95/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 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.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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. -57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
6. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Natkriveni parking broj 1 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno smeđom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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. -57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
7. Suvlasnički dio: 1,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Natkriveni parking broj 2 u prizemlju u površini 7,01 čm u nacrtu označeno svjetlo smeđom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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. -57/96) da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine sa imena i vlasništva: DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB		
8. Suvlasnički dio: 0,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
Parkirno mjesto broj 1 u prizemlju u površini 4,60 čm u nacrtu označeno narančastom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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> <p>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
9. Suvlasnički dio: 0,77/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)		
Parkirno mjesto broj 2 u prizemlju u površini 4,76 čm u nacrtu označeno sivom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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> <p>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
10. Suvlasnički dio: 0,62/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)		
Parkirno mjesto broj 3 u prizemlju u površini 3,82 čm u nacrtu označeno ljubičastom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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> <p>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
11. Suvlasnički dio: 0,61/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
Parkirno mjesto broj 4 u prizemlju u površini 3,78 čm u nacrtu označeno tamno zelenom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		
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> <p>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
12. Suvlasnički dio: 0,72/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)		
Parkirno mjesto broj 5 u prizemlju u površini 4,42 čm u nacrtu označeno svijetloplavom bojom.		
GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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> <p>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA
<p>13. Suvlasnički dio: 0,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)</p> <p>Parkirno mjesto broj 6 u prizemlju u površini 4,55 čm u nacrtu označeno svijetložutom bojom.</p> <p>GRADITE NAJPOVOLJNIJE D.O.O., OIB: 22880720451, VIJEĆA EUROPE 28, 32000 VUKOVAR</p>		
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> <p>DIRKO D.O.O., KRALJEVEC BR. 72, ZAGREB</p>	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.03.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 04.03.2025. 09:28

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	

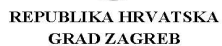
B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
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: 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 04.03.2025.



Stanje na dan: 17.04.2025.

k.č.br.: 3534/2

Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.04.2025. 18:24

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.